CHÍNH PHỦ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: ... /2026/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026*

DỰ THẢO
Ngày 18 tháng 10 năm 2026

NGHỊ ĐỊNH
Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15 ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số .../2026/QH16 ngày ... tháng ... năm 2026;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật đất đai số .../2026/QH16 (sau đây gọi là Luật đất đai).

2. Việc quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật đất đai về giá đất; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; quỹ phát triển đất; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo các Nghị định khác của Chính phủ.

3. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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.

2. Người sử dụng đất, người được giao quản lý đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *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 các cấp, theo từng vùng kinh tế - xã hội và phạm vi cả nước.

2. *Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất* là việc áp dụng các biện pháp quản lý, kỹ thuật, cơ giới, sinh học, hữu cơ tác động vào đất để xử lý đất bị ô nhiễm, phục hồi đất bị thoái hóa.

3. *Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất* là việc cấp đổi một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại điểm b khoản 10 Điều này sang Giấy chứng nhận với các nội dung như giấy chứng nhận đã cấp, trừ các thông tin về loại đất, thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận hoặc các thông tin khác thay đổi do quy định của Luật Đất đai và văn bản hướng dẫn thi hành thì thể hiện theo quy định của các văn bản này.

4. *Cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất* là việc cấp Giấy chứng nhận do một trong các loại giấy chứng nhận đã cấp quy định tại điểm b khoản 10 Điều này bị mất. Giấy chứng nhận được cấp lại được thể hiện với các nội dung như giấy chứng nhận đã cấp, trừ các thông tin về loại đất, thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận hoặc các thông tin khác thay đổi do quy định của Luật Đất đai và văn bản hướng dẫn thi hành thì thể hiện theo quy định của các văn bản này.

5. *Chỉ tiêu sử dụng đất* là diện tích đất của từng loại đất được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định để phân bổ trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

6. *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 đất đai và biến động đất đai giữa 02 lần kiểm kê đất đai.

7. *Thoái hóa đất* là tình trạng đất bị thay đổi đặc tính, tính chất vốn có ban đầu theo chiều hướng xấu do tác động của điều kiện tự nhiên, con người.

8. *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 đất đai và biến động đất đai giữa 02 lần thống kê đất đai.

9. *Ranh giới thửa đất* là đường phân chia phần đất giữa người sử dụng đất, người quản lý đất với nhau và được xác định theo quy định về ranh giới giữa các bất động sản của pháp luật dân sự, được thể hiện theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, kèm theo ảnh chụp thực địa thửa đất.

10. Trong Nghị định này, các nội dung được gọi như sau:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được gọi là Giấy chứng nhận;

b) 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được gọi chung là giấy chứng nhận.

c) 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được gọi chung là giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất.

Điều 4. Nguyên tắc sử dụng đất

1. Đúng mục đích sử dụng đất.

2. Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.

3. 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.

4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.

Điều 5. Hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

1. Nhà nước có chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống cho cá nhân là người dân tộc thiểu số đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi như sau:

a) Đối với trường hợp không còn đất ở thì được giao đất ở hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở; người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp thiếu đất ở so với hạn mức giao đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở và được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở;

b) Đối với trường hợp không còn đất nông nghiệp hoặc diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng không đủ 50% diện tích đất so với hạn mức giao đất nông nghiệp của địa phương thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất;

c) Trường hợp người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế thuộc

hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất cho người thừa kế theo quy định của pháp luật; trường hợp người sử dụng đất chuyển khỏi địa bàn cấp tỉnh nơi có đất đến nơi khác sinh sống hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà không tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật cho người có đất thu hồi. Diện tích đất đã thu hồi được dùng để tiếp tục giao đất, cho thuê đất cho cá nhân khác là người dân tộc thiểu số theo chính sách quy định tại Điều 16 của Luật Đất đai.

2. Có chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống cho cá nhân là người dân tộc thiểu số đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều này nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở thì được giao tiếp đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Trường hợp thiếu đất ở thì cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp không còn hoặc thiếu đất nông nghiệp thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số như sau:

a) Rà soát và lập danh sách các trường hợp không còn, thiếu hoặc không có đất để giao đất, cho thuê đất tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai và khoản 2 Điều này;

b) Tổ chức đo đạc, xác định diện tích và thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

c) Lập phương án hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số trên cơ sở quỹ đất quy định tại khoản 4 Điều 16 Luật Đất đai. Nội dung phương án phải nêu rõ các trường hợp được hỗ trợ, diện tích hỗ trợ, hình thức hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số;

d) Quyết định diện tích giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số phù hợp với tình hình thực tế và quỹ đất của địa phương.

4. Kinh phí quy định tại khoản 5 Điều 16 Luật Đất đai được bố trí từ nguồn ngân sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, trường hợp địa phương không tự cân đối được ngân sách thì Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 6. Quy định về tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế.

2. Trường hợp nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất tại xã, phường biên giới; xã, phường ven biển; đặc khu; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh thì việc nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 25 Luật Đất đai.

Điều 7. Quy định về nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai

1. Khu vực hạn chế tiếp cận đất đai là khu vực thuộc xã, phường biên giới; xã, phường ven biển; đặc khu; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở.

2. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất do tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Việc lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 23 Luật Đất đai, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 23 Luật Đất đai để thực hiện dự án đầu tư tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì phải lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an theo quy định sau:

a) Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi văn bản lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

c) Trong thời hạn không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh.

4. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định theo quy định tại Nghị định này và của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Mục 2
QUY ĐỊNH CHUNG VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

Điều 8. Quy định chung về thực hiện thủ tục hành chính

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:

a) Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh, cấp xã;

b) Tổ chức có chức năng đăng ký đất đai.

2. Phương thức nộp hồ sơ

Tổ chức, cá nhân được lựa chọn nộp hồ sơ theo các phương thức sau đây:

a) Nộp trực tiếp tại các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Nộp thông qua dịch vụ bưu chính công ích;

c) Nộp tại địa điểm theo thỏa thuận giữa tổ chức, cá nhân và tổ chức có chức năng đăng ký đất đai;

d) Nộp trên Cổng dịch vụ công quốc gia hoặc cổng dịch vụ công cấp tỉnh hoặc hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp bộ hoặc hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh đối với trường hợp hồ sơ không yêu cầu nộp bản chính;

đ) Khi nộp hồ sơ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp hồ sơ theo phương thức quy định tại điểm b và điểm d khoản này thì nộp bản sao giấy tờ đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật hoặc phải được số hóa từ bản chính.

e) Đối với thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, tổ chức, cá nhân được lựa chọn một trong các nơi nộp hồ sơ trên địa bàn cấp tỉnh; trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp thì tổ chức, cá nhân nộp bản gốc giấy chứng nhận đã cấp.

3. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục cho tổ chức, cá nhân phải bảo đảm thời gian giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này.

a) Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ, trong thời gian tối đa 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải có văn bản thông báo chuyển đến bộ phận Một cửa; trong thời gian không quá 01 ngày làm việc, bộ phận Một cửa thông báo cho người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định;

b) Trường hợp chậm trả kết quả giải quyết hồ sơ theo quy định về thời gian giải quyết thủ tục hành chính thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ gửi thông báo bằng văn bản hoặc qua phương thức điện tử hoặc qua tin nhắn SMS cho người nộp hồ sơ, trong đó nêu rõ lý do;

c) Trường hợp người nộp hồ sơ nộp bản sao hoặc bản số hóa từ bản chính các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính, người nộp hồ sơ phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định trong trường hợp yêu cầu phải nộp bản chính, trừ các giấy tờ là quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép xây dựng, quyết định phê duyệt hoặc quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

4. Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính, thời gian thực hiện các bước công việc trong trình tự, thủ tục hành chính về đất đai của từng cơ quan, đơn vị có liên quan; việc thực hiện đồng thời các thủ tục hành chính (nếu có); việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa bảo đảm thời gian theo quy định của pháp luật, bảo đảm các nguyên tắc quy định tại Nghị định này; công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ bảo đảm tiết kiệm thời gian, chi phí của tổ chức, cá nhân, cơ quan có thẩm quyền trong giải quyết thủ tục hành chính nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục theo quy định tại Nghị định này.

5. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ (là hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ), không bao gồm thời gian giải quyết của các cơ quan sau đây:

a) Thời gian giải quyết của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về xác định giá đất theo quy định; thời gian ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;

b) Thời gian giải quyết của cơ quan có thẩm quyền về khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

c) Thời gian giải quyết của cơ quan thuế về xác định đơn giá thuê đất, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, miễn, giảm, ghi nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí, lệ phí theo quy định;

d) Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất;

đ) Thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật;

e) Thời gian trưng cầu giám định;

g) Thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận;

h) Thời gian người sử dụng đất thỏa thuận để thực hiện tích tụ đất nông nghiệp, góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;

i) Thời gian trích đo bản đồ địa chính.

6. Đối với các xã miền núi, biên giới; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng thủ tục hành chính quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày làm việc.

7. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này có trách nhiệm giải quyết không quá thời gian quy định do cơ quan mình thực hiện, không chịu trách nhiệm về thời gian giải quyết thủ tục hành chính tại các cơ quan khác.

Trường hợp chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản có nhu cầu thực hiện nộp cùng lúc nhiều hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định thời gian giải quyết thủ tục hành chính nhưng bảo đảm không lớn hơn thời gian giải quyết đối với từng thủ tục cho từng hồ sơ.

Điều 9. Công bố, công khai thủ tục hành chính về đất đai

1. Thủ tục hành chính về đất đai sau khi được cơ quan 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; cơ quan giải quyết thủ tục hành chính; đối tượng thực hiện thủ tục hành chính;

b) Thời gian giải quyết đối với từng 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 thủ tục hành chính;

đ) Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính;

e) Nội dung khác của bộ thủ tục hành chính (nếu có).

3. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 2 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 cấp xã.

Điều 10. Trách nhiệm 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 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.

Chương II
PHÂN LOẠI ĐẤT, XÁC ĐỊNH LOẠI ĐẤT

Điều 11. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất nông nghiệp

1. Đất canh tác, gồm:

a) Đất trồng lúa gồm đất sử dụng để chuyên trồng lúa và trồng lúa còn lại. Đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ 02 vụ lúa trở lên.

b) Đất trồng cây khác gồm đất sử dụng để trồng cây hằng năm mà không phải là trồng lúa và đất sử dụng để trồng cây lâu năm.

2. Đất lâm nghiệp gồm đất sử dụng để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

3. Đất nông nghiệp khác, gồm:

a) Đất sử dụng để sản xuất muối từ nước biển;

b) Đất sử dụng để nuôi trồng thủy sản;

c) Đất sử dụng để chăn nuôi tập trung;

d) Đất sử dụng để ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất; xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp (gồm xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động); xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ, các công trình phụ trợ khác và nông nghiệp khác còn lại.

Điều 12. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp

1. Đất quốc phòng, an ninh là đất sử dụng để làm nơi đóng quân, trụ sở làm

việc; căn cứ quân sự; công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; làm ga, cảng, sân bay, bãi cất hạ cánh trực thăng và các công trình phục vụ khai thác bay tại sân bay, bãi cất hạ cánh trực thăng quân sự, công an; công trình thông tin quân sự, an ninh; công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; cơ sở giam 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, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

2. Đất ở là đất sử dụng để làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất.

3. Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, gồm:

a) Đất sử dụng để xây dựng trụ sở cơ quan của cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên;

b) Đất sử dụng để xây dựng công trình sự nghiệp được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, gồm đất sử dụng để xây dựng các công trình về văn hóa; dịch vụ xã hội; y tế; giáo dục, đào tạo; thể dục, thể thao; hoạt động khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo của các tổ chức; hoạt động bảo vệ môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học; khí tượng thủy văn; trụ sở ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.

4. Đất công cộng, gồm:

a) Đất sử dụng để xây dựng các công trình về giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy nội địa, hàng hải, hàng không dân dụng và các công trình, hạng mục công trình khác theo quy định của pháp luật về giao thông vận tải;

b) Đất sử dụng để xây dựng các công trình thủy lợi, công trình cấp nước, thoát nước, công trình phòng, chống thiên tai theo quy định của pháp luật về thủy lợi, pháp luật về đê điều, pháp luật về phòng chống thiên tai và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

c) Đất sử dụng để xây dựng các công trình 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 đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

d) Đất sử dụng để xây dựng các công trình xử lý chất thải theo quy định của

pháp luật về bảo vệ môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

đ) Đất sử dụng để xây dựng các công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng và công trình khác phục vụ cho công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng theo quy định của pháp luật về điện lực, dầu khí và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

e) Đất sử dụng để xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin (trừ đất khu công nghệ số tập trung theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều này) theo pháp luật về viễn thông, bưu chính và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

g) Đất sử dụng để xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý chợ;

h) Đất sử dụng để xây dựng khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, nông thôn và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

i) Đất sử dụng để làm nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt và các công trình phụ trợ khác cho việc mai táng, hỏa táng và lưu trữ tro cốt;

k) Đất để sử dụng vào mục đích có mặt nước chuyên dùng của các đối tượng thủy văn dạng ao, hồ, đầm, phá và sông, ngòi, kênh, rạch, suối đã được xác định mục đích sử dụng mà không phải mục đích chính để nuôi trồng thủy sản.

5. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm:

a) Đất sử dụng để xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp; các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu công nghệ số tập trung và các công trình khác trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung;

b) Đất sử dụng để xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho thương mại, dịch vụ; cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn (trừ phần đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn); trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bãi tắm gắn với cơ sở kinh doanh, dịch vụ;

c) Đất sử dụng để xây dựng các công trình cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, kể cả trụ sở và các công trình khác phục vụ cho sản xuất hoặc cho người lao động gắn liền với cơ sở sản xuất; đất làm sân kho, nhà kho, bãi gắn với khu vực sản xuất;

d) Đất sử dụng để phục vụ hoạt động khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, cho phép hoạt động theo quy định của pháp luật về khoáng sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

6. Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng là đất sử dụng để xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng theo quy định của pháp luật về tôn giáo, tín ngưỡng và pháp luật khác có liên quan.

7. Đất phi nông nghiệp khác gồm đất có công trình phục vụ sản xuất, kinh doanh hoặc đất được giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không có công trình và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm d khoản 3 Điều 11 và các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

Điều 13. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất dự trữ phát triển

Đất dự trữ phát triển là đất chưa được xác định vào các loại đất quy định tại các điều 12 và 13 Nghị định này, gồm:

1. Đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai chưa giao, chưa cho thuê sử dụng mà giao Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất quản lý.

2. Đất chưa giao, chưa cho thuê, chưa xác định mục đích sử dụng gồm đất bằng dự trữ phát triển, đất đồi núi dự trữ phát triển, đất núi đá không có rừng cây dự trữ phát triển và đất có mặt nước dự trữ phát triển.

Điều 14. Xác định loại đất

1. Việc xác định loại đất dựa trên 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; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định 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 hoặc trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định tại các điều 11, 12 và 13 Nghị định này hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì việc xác định loại đất thực hiện như sau:

a) Trường hợp không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì việc xác định loại đất căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để xác định loại đất;

b) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này mà loại đất trên giấy tờ khác với phân loại đất theo quy định tại các điều 11, 12 và 13 Nghị định này thì loại đất được xác định theo quy định tại các điều 11, 12 và 13 Nghị định này.

Việc xác định các loại đất cụ thể được xác định trong quá trình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan;

3. Trường hợp đang sử dụng đất có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này mà loại đất trên giấy tờ khác với hiện trạng sử dụng đất thì loại đất được xác định theo giấy tờ đó, trừ các trường hợp sau:

a) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, trên giấy tờ thể hiện loại đất nông nghiệp nhưng hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp thì loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng như trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 151 Nghị định này;

b) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này đã sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau, trên giấy tờ thể hiện loại đất nông nghiệp nhưng hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp thì loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng như trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 151 Nghị định này.

Chương III
ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH; ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH; ĐIỀU TRA ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI, CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT; THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Mục 1
ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

Điều 15. Giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính

1. Trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh thì trên cơ sở hồ sơ, đề án của các tỉnh, thành phố có liên quan, Bộ Nội vụ chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, trình Chính phủ xem xét, quyết định. Trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đơn vị hành chính cấp xã chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính có trách nhiệm chỉ đạo lập hồ sơ, đề án gửi Bộ Nội vụ thẩm định trình Chính phủ xem xét, quyết định.

Trường hợp quá trình giải quyết làm thay đổi địa giới đơn vị hành chính dẫn tới phải điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính các cấp thì việc điều chỉnh thực hiện theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương và Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.

2. Bộ Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, có trách nhiệm cung cấp tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình giải quyết, thống nhất về địa giới đơn vị hành chính.

Điều 16. Địa giới đơn vị hành chính

1. Địa giới đơn vị hành chính được lập theo đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh. Hồ sơ địa giới đơn vị hành chính thể hiện thông tin về việc thành lập, nhập, chia, điều chỉnh địa giới 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, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan xác định địa giới đơn vị hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới đơn vị hành chính trong phạm vi địa phương.

3. Phạm vi quản lý đất đai trên đất liền được xác định theo đường địa giới đơn vị hành chính của từng đơn vị hành chính theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp phạm vi quản lý đất đai cấp tỉnh chưa xác định được do chưa xác định được địa giới đơn vị hành chính thì Bộ Nội vụ chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các địa phương có liên quan lập hồ sơ trình Chính phủ.

5. Trường hợp phạm vi quản lý đất đai cấp xã chưa xác định được do chưa xác định được địa giới đơn vị hành chính cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan phối hợp giải quyết; trong thời gian chưa có quyết định về xác định địa giới đơn vị hành chính cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai đối với khu vực chưa thống nhất. Trường hợp không thống nhất được phương án giải quyết thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ trình Chính phủ.

6. Chính phủ có trách nhiệm hướng dẫn việc giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính; tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này.

7. Bộ Nội vụ quy định về việc lập, quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính.

Mục 2
ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Điều 17. Nguyên tắc, mục đích đo đạc lập bản đồ địa chính

1. Việc đo đạc lập bản đồ địa chính phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

a) Đảm bảo thống nhất trong hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia VN-2000;

b) Phản ánh trung thực, khách quan hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng quản lý đất và ghi nhận tình trạng pháp lý của thửa đất tại thời điểm đo đạc;

c) Ưu tiên ứng dụng công nghệ mới đảm bảo hiệu quả kinh tế, phù hợp với khu vực đo đạc và quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính;

d) Bản đồ địa chính sau khi được phê duyệt phải đưa vào sử dụng cho công tác quản lý đất đai.

2. Bản đồ địa chính được lập để sử dụng cho các mục đích sau:

a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Thống kê, kiểm kê đất đai; lập 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 khi Nhà nước thu hồi đất; điều tra, đánh giá đất đai;

c) Thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất; xử lý vi phạm pháp luật đất đai và giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai;

d) Các mục đích quản lý đất đai khác theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Nội dung và hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính

1. Nội dung chính của bản đồ địa chính gồm:

a) Thửa đất: Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất;

b) Các yếu tố khác liên quan đến nội dung bản đồ địa chính bao gồm: Khung bản đồ; điểm khống chế tọa độ, độ cao; mốc địa giới và đường địa giới đơn vị hành chính các cấp; các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; nhà ở và công trình xây dựng khác; địa vật, công trình có ý nghĩa định hướng cao; mốc giới quy hoạch; chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn các công trình theo quy định của pháp luật; ghi chú thuyết minh; dáng đất hoặc điểm ghi chú độ cao (nếu có).

2. Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính gồm:

a) Đo đạc lập mới bản đồ địa chính đối với khu vực chưa có bản đồ địa chính gắn với hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia;

b) Đo đạc lập lại bản đồ địa chính đối với khu vực đã có bản đồ địa chính nhưng đã thay đổi ranh giới của 75% thửa đất trở lên khi thực hiện dồn điền, đổi thửa; khu vực chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa; khu vực đã có bản đồ địa chính được lập bằng phương pháp ảnh hàng không, phương pháp bàn đạc bằng máy kinh vĩ quang cơ có tỷ lệ bản đồ nhỏ hơn so với tỷ lệ bản đồ cần đo vẽ theo quy định; khu vực đã thực hiện quy hoạch sử dụng đất để hình thành các khu trung tâm hành chính, khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp;

c) Đo đạc bổ sung bản đồ địa chính thực hiện đối với khu vực đã có bản đồ địa chính nhưng chưa đo vẽ khép kín phạm vi đơn vị hành chính, bao gồm cả khu vực đã đo khoanh bao trên mảnh bản đồ địa chính trước đó nhưng chưa đo chi tiết đến từng thửa đất;

d) Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thực hiện với khu vực đã có bản đồ địa chính khi có sự thay đổi một trong các yếu tố về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính;

đ) Số hóa, chuyển hệ tọa độ bản đồ địa chính thực hiện ở những khu vực chỉ có bản đồ địa chính giấy lập trong hệ quy chiếu và hệ tọa độ HN-72 nay chuyển thành bản đồ địa chính số trong hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia VN-2000 (sau đây gọi là hệ VN-2000);

e) Trích đo bản đồ địa chính được thực hiện riêng đối với từng thửa đất hoặc nhiều thửa đất trong phạm vi một mảnh trích đo bản đồ địa chính theo tỷ lệ cần

thành lập đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc nơi có bản đồ địa chính nhưng thuộc khu vực được đo đạc lập lại, đo đạc bổ sung bản đồ địa chính.

3. Điều kiện thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại khoản 2 Điều này như sau:

a) Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này thì lập thiết kế kỹ thuật - dự toán trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai, trừ các trường hợp chỉnh lý bản đồ địa chính thực hiện theo nhiệm vụ thường xuyên, kế hoạch của cơ quan có chức năng đăng ký đất đai và hoạt động đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước;

b) Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại điểm đ và điểm e khoản 2 Điều này thì lập phương án nhiệm vụ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai, trừ hoạt động trích đo bản đồ địa chính thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước thì theo hợp đồng dịch vụ;

c) Trường hợp thực hiện đồng thời một trong các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì lập thiết kế kỹ thuật - dự toán trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai.

Điều 19. Thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính

Đối với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính mà phải lập thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ thì thực hiện như sau:

1. Rà soát, xác định khu vực cần lập bản đồ địa chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức rà soát, xác định, tổng hợp nhu cầu thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định khu vực, phạm vi cần lập bản đồ địa chính.

Đối với nơi đã có bản đồ địa chính mà không thuộc khu vực được đo đạc lập lại, đo đạc bổ sung thì không cho phép thực hiện trích đo bản đồ địa chính. Đối với khu vực thực hiện trích đo bản đồ địa chính thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chấp thuận, cho phép thực hiện đồng thời với quá trình thẩm định phương án nhiệm vụ do chủ đầu tư đề xuất quy định tại khoản 3 Điều này, trừ trường hợp trích đo bản đồ địa chính để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã và trích đo bản đồ địa chính theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước để thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

2. Khảo sát, lập thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ: Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ hoặc cơ quan, đơn vị được giao làm chủ đầu tư (sau đây gọi là chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ) có trách nhiệm tổ chức khảo sát khu vực đo đạc lập bản đồ địa chính, lập, trình phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ; chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ được lựa chọn đơn vị tư vấn lập thiết kế

kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ để thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Thẩm định thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định thiết kế kỹ thuật trong thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thẩm định kỹ thuật trong phương án nhiệm vụ, thiết kế kỹ thuật - dự toán đối với trường hợp trích đo bản đồ địa chính hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã. Cơ quan thẩm định dự toán kinh phí trong thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý ngân sách nhà nước.

4. Phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ và bố trí kinh phí thực hiện: Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ và bố trí kinh phí thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý ngân sách.

5. Triển khai thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ sau khi được phê duyệt, gồm:

a) Lựa chọn đơn vị thực hiện: Để thực hiện thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ, chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ được lựa chọn đơn vị tư vấn thi công; được lựa chọn đơn vị tư vấn giám sát, kiểm tra hoặc chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ được tự thực hiện việc giám sát, kiểm tra;

b) Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện;

c) Phổ biến, tuyên truyền kế hoạch triển khai thực hiện;

d) Lập lưới địa chính, lưới khống chế đo vẽ (nếu có);

đ) Thu thập thông tin, dữ liệu về thửa đất, người sử dụng đất, người được giao đất để quản lý;

e) Xác định ranh giới thửa đất; lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất;

g) Đo vẽ ranh giới thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan;

h) Biên tập bản đồ địa chính; lập phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; công khai bản đồ địa chính;

i) Lập sổ mục kê đất đai;

k) Ký xác nhận, phê duyệt sản phẩm;

l) Giao nộp sản phẩm.

Điều 20. Chỉnh lý bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính được chỉnh lý khi thửa đất và các yếu tố khác liên quan đến nội dung bản đồ địa chính quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định này có thay đổi.

2. Bản đồ địa chính được chỉnh lý dựa trên một trong các căn cứ sau:

a) Một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại điểm b khoản 9 Điều 3 của Nghị định này; quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành; kết quả giải quyết tranh chấp đất đai của cấp có thẩm quyền; các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến thửa đất; quyết định của cấp có thẩm quyền về thay đổi địa giới hành chính, lập đơn vị hành chính mới mà hồ sơ địa giới hành chính đã được thiết lập;

b) Văn bản của cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp, Ủy ban nhân dân cấp xã khi phát hiện có sai sót của bản đồ địa chính hoặc phản ánh về ranh giới thửa đất bị thay đổi do sạt lở, sụt đất tự nhiên;

c) Văn bản về thay đổi chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn các công trình theo quy định của pháp luật;

d) Văn bản, quyết định của cấp có thẩm quyền có nội dung dẫn đến thay đổi trong chia mảnh và thay đổi số thứ tự mảnh bản đồ địa chính;

đ) Kết quả kiểm tra của cơ quan có chức năng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã đối với trường hợp người sử dụng đất có văn bản phản ánh về các sai khác thông tin của thửa đất;

3. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai kiểm tra, đối chiếu, thực hiện chỉnh lý biến động bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai và thông báo việc cập nhật, chỉnh lý biến động cho Ủy ban nhân dân cấp xã.

Trường hợp thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã hoặc theo nhu cầu của người sử dụng đất để giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp xã thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã xác nhận kết quả đo đạc để đưa vào sử dụng, chuyển kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và kết quả đo đạc đến cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 21. Tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất.

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu.

3. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất được thực hiện như sau:

a) Diện tích, kích thước cạnh của các thửa đất khi tách thửa đất, hợp thửa đất được thể hiện theo Mẫu số 02/ĐK. Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất ban hành kèm theo Nghị định này do đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện;

b) Đối với trường hợp giấy chứng nhận đã cấp có sơ đồ thửa đất thể hiện kích thước các cạnh thống nhất với diện tích thửa đất thì Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp giấy chứng nhận đã cấp không có sơ đồ thửa đất hoặc có sơ đồ thửa đất nhưng không có kích thước các cạnh hoặc diện tích thửa đất tính theo kích thước các cạnh không thống nhất với diện tích đã được cấp thì thực hiện đo đạc để lập Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất;

d) Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản này và trường hợp quy định tại điểm c khoản này mà diện tích thửa đất sau khi đo đạc chênh lệch so với diện tích trên giấy chứng nhận nhưng nằm trong giới hạn sai cho phép thì diện tích được xác nhận theo giấy chứng nhận đã cấp; cơ quan có chức năng đăng ký đất đai ký xác nhận vào Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất trả bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất cho người sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất; trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà không thay đổi người sử dụng đất thì thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất cho người được cấp;

đ) Trường hợp không thuộc điểm b khoản này và trường hợp quy định tại điểm c khoản này mà diện tích thửa đất sau khi đo đạc vượt giới hạn sai cho phép thì người sử dụng đất thực hiện việc đăng ký biến động đất đai hoặc đính chính giấy chứng nhận đã cấp theo quy định;

e) Số thứ tự của các thửa đất sau tách thửa đất, hợp thửa đất được xác lập và chỉnh lý vào bản đồ địa chính sau khi người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận cho các thửa đất đó;

g) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận và được ghi nợ tiền sử dụng đất mà thực hiện phân chia thừa kế quyền sử dụng đất dẫn đến tách thửa đất thì những người nhận thừa kế phải có văn bản thỏa thuận xác định cụ thể số tiền sử dụng đất còn nợ theo thửa đất sau khi tách thửa đất. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai ghi số tiền sử dụng đất còn nợ trên Giấy chứng nhận theo văn bản đã thỏa thuận.

Điều 22. Quản lý, sử dụng, khai thác sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính

1. Quản lý bản đồ địa chính như sau:

a) Bộ Nông nghiệp và Môi trường quản lý bản đồ địa chính số;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý bản đồ địa chính số và giấy.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh giao cơ quan có chức năng đăng ký đất đai quản lý, sử dụng tập trung, thống nhất và cập nhật, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính. Ủy ban nhân dân cấp xã giao cơ quan quan có chức năng

quản lý đất đai cấp xã quản lý bản đồ địa chính tại địa phương;

c) Bản đồ địa chính phải đưa vào lưu trữ theo pháp luật về lưu trữ.

2. Sử dụng, khai thác bản đồ địa chính:

a) Bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được đưa vào sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 2 Điều 17 của Nghị định này thay thế cho bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính đã lập trước đó. Bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính đã lập trước đó có giá trị sử dụng khi giải quyết các nội dung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 17 của Nghị định này.

Đối với khu vực đã đo đạc lập bản đồ địa chính ở hệ tọa độ quốc gia VN-2000 nhưng chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổ chức kiểm tra, chỉnh lý các thay đổi nếu có, phê duyệt và đưa vào sử dụng kịp thời;

b) Đối với những nơi đã có bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính khi tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng thông tin liên quan đến thửa đất thì cơ quan quản lý bản đồ địa chính quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thực hiện trích lục bản đồ địa chính, trích lục trích đo bản đồ địa chính;

c) Việc khai thác bản đồ địa chính được thực hiện theo quy định về khai thác hồ sơ địa chính và khai thác hệ thống thông tin đất đai.

Điều 23. Trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính

1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các nội dung sau:

a) Thống nhất quản lý nhà nước đối với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính trên phạm vi cả nước;

b) Quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính;

c) Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính trên phạm vi cả nước.

2. Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc đo đạc lập bản đồ địa chính.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các nội dung sau:

a) Thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 63 của Luật Đất đai;

b) Chỉ đạo thực hiện và tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn;

c) Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn;

d) Bố trí kinh phí cho các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính của địa phương trong dự toán ngân sách địa phương hằng năm theo quy định của pháp luật về ngân sách.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện các nội dung sau:

a) Giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính và thẩm định thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ đối với nội dung về kỹ thuật trước khi thực hiện;

b) Thực hiện nhiệm vụ đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 18 của Nghị định này;

c) Kiểm tra, nghiệm thu và ký duyệt bản đồ địa chính; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh.

Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc cập nhật bản đồ địa chính vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền kiểm tra, ký duyệt của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và trường hợp trích đo bản đồ địa chính, đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã.

d) Thực hiện việc quản lý bản đồ địa chính theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 22 của Nghị định này; báo cáo định kỳ tình hình, kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính tại địa phương về Bộ Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 31 tháng 12 hằng năm;

đ) Hướng dẫn đối với các tổ chức, cá nhân trong các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính và kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện các nội dung sau:

a) Báo cáo, đề xuất cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh về việc đo đạc lập bản đồ địa chính và việc quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động, kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm bản đồ địa chính tại địa phương;

b) Phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong việc thực hiện kiểm tra, giám sát việc đo đạc lập bản đồ địa chính và quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính tại địa phương;

c) Thực hiện trách nhiệm theo phân cấp trong việc đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động, kiểm tra nghiệm thu sản phẩm bản đồ địa chính tại địa phương.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp, hỗ trợ đơn vị đo đạc và đơn vị giám sát, kiểm tra, nghiệm thu trong quá trình thực hiện theo thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ đo đạc lập bản đồ địa chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; báo cáo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tình hình đo đạc lập bản đồ địa chính và việc quản lý, sử dụng, biến động bản đồ địa chính tại địa phương; quản lý, bảo vệ điểm địa chính trên địa bàn; ký xác nhận bản đồ địa

chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của cấp xã thì do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã ký xác nhận; phối hợp với cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để chỉnh lý biến động.

8. Chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ, cơ quan cấp trên trực tiếp của chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ thực hiện các nội dung sau:

a) Tổ chức thẩm định dự toán kinh phí đối với thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ theo quy định về quản lý tài chính;

b) Phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ theo quy định của pháp luật sau khi có ý kiến thẩm định bằng văn bản về chuyên môn kỹ thuật của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và thẩm định dự toán kinh phí theo quy định;

c) Tổ chức thực hiện thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ sau khi được phê duyệt và giao nộp, lưu trữ, sử dụng, khai thác sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính theo đúng quy định.

9. Đơn vị đo đạc; đơn vị giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính chịu trách nhiệm đối với chất lượng, khối lượng sản phẩm do đơn vị thực hiện và ký xác nhận.

Trường hợp trích đo bản đồ địa chính hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước để thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thì cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai không yêu cầu người sử dụng đất phải thực hiện riêng việc xác nhận, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính, kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất mà thực hiện lồng ghép trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

10. Người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề, người quản lý đất, người quản lý đất liền kề, người dẫn đạc có trách nhiệm phối hợp với đơn vị đo đạc, cung cấp hồ sơ về thửa đất; chỉ dẫn, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa; ký xác nhận ranh giới, mốc giới, thông tin thửa đất và chịu trách nhiệm với việc chỉ dẫn, ký xác nhận của mình.

Mục 3
ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI; CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT

Điều 24. Điều tra, đánh giá đất đai

1. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai bao gồm:

a) Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai;

b) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất;

c) Điều tra, đánh giá ô nhiễm đất;

d) Quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất;

đ) Điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề.

2. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này thực hiện trên phạm vi cả nước, các vùng kinh tế - xã hội, đơn vị hành chính cấp tỉnh theo định kỳ 05 năm một lần. Hoạt động quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thực hiện theo định kỳ hằng năm. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này để điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất đối với loại đất cụ thể theo yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại một thời điểm xác định.

3. Nội dung điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai bao gồm:

a) Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích và phân mức chất lượng đất đối với các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng theo các đặc điểm thổ nhưỡng, địa hình, tính chất vật lý, tính chất hóa học, tính chất sinh học và điều kiện khác;

b) Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích và phân mức tiềm năng đất đai đối với các loại đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng trên cơ sở phân mức chất lượng đất và hiệu quả sử dụng đất theo các mục tiêu kinh tế, xã hội, môi trường;

c) Khoanh vùng các khu vực đất cần bảo vệ, cải tạo và phục hồi;

d) Lập bản đồ chất lượng đất, bản đồ tiềm năng đất đai; xây dựng và cập nhật dữ liệu chất lượng đất, tiềm năng đất đai vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Nội dung điều tra, đánh giá thoái hóa đất bao gồm:

a) Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích đất bị thoái hóa đối với các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng theo từng loại hình thoái hóa gồm: đất bị suy giảm độ phì; đất bị xói mòn; đất bị khô hạn, hoang mạc hóa, sa mạc hóa; đất bị kết von, đá ong hóa; đất bị mặn hóa; đất bị phèn hóa;

b) Xác định xu hướng, nguyên nhân và dự báo nguy cơ thoái hóa đất;

c) Khoanh vùng các khu vực đất bị thoái hóa cần cải tạo và phục hồi;

d) Lập bộ bản đồ thoái hóa đất; xây dựng và cập nhật dữ liệu thoái hóa đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

5. Nội dung điều tra, đánh giá ô nhiễm đất bao gồm:

a) Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích đất bị ô nhiễm theo loại hình ô nhiễm bao gồm ô nhiễm kim loại nặng, ô nhiễm hóa chất bảo vệ thực vật, ô nhiễm chất độc khác đối với các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng, đất được quy hoạch xây dựng khu dân cư đô thị, nông thôn;

b) Xác định xu hướng, nguồn gây ô nhiễm và dự báo, cảnh báo nguy cơ ô nhiễm đất;

c) Khoanh vùng các khu vực đất bị ô nhiễm cần xử lý, cải tạo và phục hồi;

d) Lập bộ bản đồ đất bị ô nhiễm; xây dựng và cập nhật dữ liệu ô nhiễm đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

6. Nội dung quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất bao gồm:

a) Xây dựng mạng lưới các điểm quan trắc cố định trên phạm vi cả nước;

b) Xác định chỉ tiêu, tần suất quan trắc;

c) Theo dõi diễn biến chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất và dự báo, cảnh báo sớm các biến đổi bất thường;

d) Cập nhật dữ liệu quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất vào cơ sở dữ liệu quan trắc tài nguyên môi trường và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 25. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

1. Xây dựng và phê duyệt nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai:

a) Thu thập và xử lý thông tin, tài liệu phục vụ xây dựng nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai;

b) Xác định mục tiêu, nội dung, khối lượng điều tra, đánh giá đất đai;

c) Xây dựng dự toán kinh phí theo nội dung khối lượng công việc;

d) Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai.

2. Lựa chọn tổ chức tư vấn thực hiện, tổ chức tư vấn kiểm tra, giám sát.

3. Thực hiện nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai:

a) Thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ;

b) Tổ chức điều tra thực địa và lấy mẫu;

c) Tổng hợp, xử lý thông tin, tài liệu.

4. Xây dựng bộ số liệu, bản đồ, báo cáo kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Xây dựng báo cáo kết quả điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất;

b) Xây dựng bộ số liệu kết quả điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất; kết quả quan trắc chất lượng đất, ô nhiễm đất, thoái hóa đất;

c) Xây dựng bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai, bao gồm: bộ bản đồ kết quả điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất cả nước, các vùng kinh tế - xã hội trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cùng kỳ theo tỷ lệ bản đồ 1/1.000.000 - 1/250.000; bộ bản đồ sản phẩm kết quả điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất cấp tỉnh trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cùng kỳ theo tỷ lệ bản đồ 1/100.000 - 1/50.000;

d) Hoàn thiện dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

5. Lấy ý kiến kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội: Cơ quan được giao nhiệm vụ lấy ý kiến của cơ quan có liên quan về kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

b) Nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh lập hồ sơ gửi lấy ý kiến góp ý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

c) Hồ sơ lấy ý kiến theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Nghị định này.

6. Thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 26 của Nghị định này;

b) Kết quả điều tra, đánh giá đất đai phải được phê duyệt trong năm thực hiện kiểm kê đất đai để làm căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất các cấp. Bộ Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai kết quả điều tra, đánh giá đất đai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Hoàn thiện dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

8. Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chủ trì thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

a) Quy định kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai;

b) Xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc;

c) Tổ chức thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội và theo chuyên đề.

9. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

10. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai do ngân sách nhà nước bảo đảm và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai

1. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội

a) Cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội trình Bộ Nông nghiệp và Môi trường thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội; hồ sơ trình thẩm định

theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Nghị định này;

b) Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội;

c) Cơ quan được giao nhiệm vụ trình Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều 27 của Nghị định này;

d) Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội; hồ sơ công bố theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh; hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Nghị định này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều 27 của Nghị định này;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh; hồ sơ công bố theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị định này.

Điều 27. Hồ sơ lấy ý kiến, trình thẩm định, phê duyệt, công bố và lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai

1. Hồ sơ lấy ý kiến kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Văn bản đề nghị góp ý;

b) Báo cáo tổng hợp và bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

c) Dữ liệu kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

2. Hồ sơ trình thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Tờ trình trình thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

c) Bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

d) Dữ liệu kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

3. Hồ sơ trình phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Tờ trình trình phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

c) Bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

d) Dữ liệu kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

4. Hồ sơ công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Quyết định phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

c) Bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

5. Hồ sơ lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Hồ sơ lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng kinh tế - xã hội quy định tại điểm d khoản 3 và khoản 4 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

b) Hồ sơ lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản 3 và khoản 4 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Môi trường, 01 bộ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, 01 bộ tại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

Điều 28. Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Nội dung bảo vệ, cải tạo và phục hồi đất bao gồm:

a) Phân loại các khu vực đất đã được khoanh vùng theo quy định tại điểm c khoản 3, điểm c khoản 4 và điểm c khoản 5 Điều 24 của Nghị định này;

b) Tổng hợp, xác định phạm vi, mức độ cần bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo từng khu vực đất đã được phân loại tại điểm a khoản này;

c) Lập kế hoạch và lộ trình thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất đã được xác định tại điểm b khoản này;

d) Xác định các biện pháp kỹ thuật, giải pháp kinh tế, xã hội kèm theo các phân tích để lựa chọn phương án tối ưu và quyết định phương án thực hiện;

đ) Lập báo cáo kết quả thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

e) Giám sát, kiểm soát quá trình xử lý, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

2. Lập bản đồ các khu vực đất đã thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; xây dựng và cập nhật dữ liệu về bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Kiểm soát các khu vực đất bị thoái hóa, ô nhiễm chưa được bảo vệ, cải tạo, phục hồi theo quy định khoản 1 Điều này bao gồm khoanh vùng, cảnh báo, không cho phép hoặc hạn chế hoạt động trên đất nhằm giảm thiểu tác động xấu đến đất.

Điều 29. Tổ chức thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Xây dựng và phê duyệt nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Thu thập và xử lý thông tin, tài liệu phục vụ xây dựng nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Xác định mục tiêu, nội dung, khối lượng của việc bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Xây dựng dự toán kinh phí theo nội dung khối lượng công việc;

d) Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

2. Lựa chọn tổ chức thực hiện, tổ chức tư vấn kiểm tra, giám sát.

3. Thực hiện các phương án bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo nhiệm vụ đã được phê duyệt.

4. Lập báo cáo và xây dựng bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

5. Thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo trình tự quy định tại Điều 30 của Nghị định này.

6. Hoàn thiện dữ liệu bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

7. Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chủ trì thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

a) Quy định kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Ban hành và tổ chức thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm đặc biệt nghiêm trọng.

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

a) Xây dựng và thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa, ô nhiễm trên địa bàn; cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

b) Thống kê và công bố các khu vực đất bị ô nhiễm đã thực hiện cải tạo, phục hồi.

9. Các hoạt động bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất do ngân sách nhà nước bảo đảm và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 30. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh:

a) Cơ quan được giao nhiệm vụ trình Bộ Nông nghiệp và Môi trường thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của Nghị định này;

b) Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh;

c) Sau khi hoàn thiện hồ sơ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh, cơ quan được giao nhiệm vụ trình Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Nghị định này;

d) Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; hồ sơ công bố theo quy định tại khoản 3 Điều 31 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm đặc biệt nghiêm trọng thực hiện theo quy định của pháp luật môi trường.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh:

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh; hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của Nghị định này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh;

c) Sau khi hoàn thiện hồ sơ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Nghị định này;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh; hồ sơ công bố theo quy định tại khoản 3 Điều 31 của Nghị định này.

Điều 31. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt, công bố và lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Hồ sơ trình thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Tờ trình trình thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

d) Dữ liệu kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

2. Hồ sơ trình phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Tờ trình trình phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

d) Dữ liệu kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

3. Hồ sơ công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Quyết định phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

4. Hồ sơ lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Hồ sơ lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất của các khu vực thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; các khu vực ô nhiễm đặc biệt nghiêm trọng quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều này được được lưu trữ 02 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

b) Hồ sơ lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều này được lưu trữ 02 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Môi trường, 01 bộ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, 01 bộ tại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

Điều 32. Nội dung góp ý kiến, thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Nội dung góp ý kiến, thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Mức độ đầy đủ của tài liệu, số liệu và tính pháp lý của hồ sơ điều tra, đánh giá đất đai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 của Nghị định này;

b) Tính chính xác, thống nhất giữa báo cáo, hệ thống bản đồ, dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai và thành phần hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 của Nghị định này.

2. Nội dung góp ý kiến, thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

a) Mức độ đầy đủ của tài liệu, số liệu và tính pháp lý của hồ sơ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 31 của Nghị định này;

b) Tính chính xác, thống nhất giữa báo cáo, hệ thống bản đồ, dữ liệu bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và thành phần hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 31 của Nghị định này.

Mục 4
THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Điều 33. Phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai

1. Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện trên phạm vi đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh và phạm vi cả nước.

2. Thời gian thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai như sau:

a) Thống kê đất đai được thực hiện hằng năm, tính đến hết ngày 31 tháng 12 của năm thống kê, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;

b) Kiểm kê đất đai được thực hiện 05 năm một lần, tính đến hết ngày 31 tháng 12 của năm có chữ số cuối là 4 hoặc 9.

3. Kiểm kê đất đai chuyên đề được thực hiện theo yêu cầu của quản lý nhà nước về đất đai trong từng thời kỳ do Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 34. Chỉ tiêu, nội dung, hoạt động thống kê, kiểm kê đất đai

1. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai đối với các loại đất quy định tại các điều 11, 12 và 13 của Nghị định này và đối tượng sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật Đất đai, đối tượng được giao quản lý đất quy định tại Điều 7 Luật Đất đai, bao gồm:

a) Diện tích;

b) Đối tượng sử dụng đất;

c) Đối tượng được giao quản lý đất.

2. Căn cứ xác định chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm:

a) Chỉ tiêu thống kê đất đai được xác định theo hồ sơ địa chính tại thời điểm thống kê đất đai;

b) Chỉ tiêu kiểm kê đất đai được xác định theo hồ sơ địa chính và trên hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê đất đai.

3. Nội dung thống kê, kiểm kê đất đai theo đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh và phạm vi cả nước bao gồm: xác định tổng diện tích các loại đất, cơ cấu diện tích theo từng loại đất, đối tượng sử dụng đất, đối tượng được giao quản lý đất; diện tích đất được giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Hoạt động thống kê đất đai được thực hiện như sau:

a) Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, số liệu liên quan đến biến động đất đai trong kỳ thống kê đất đai; số liệu kiểm kê đất đai của kỳ trước hoặc số liệu thống kê đất đai được thực hiện trong năm trước;

b) Rà soát, cập nhật, chỉnh lý các biến động đất đai trong năm thống kê;

c) Xử lý, tổng hợp số liệu và lập các biểu thống kê đất đai theo đơn vị hành

chính các cấp;

d) Xây dựng báo cáo kết quả thống kê đất đai.

5. Hoạt động kiểm kê đất đai được thực hiện như sau:

a) Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, số liệu liên quan đến biến động đất đai trong kỳ kiểm kê đất đai; hồ sơ kết quả kiểm kê đất đai kỳ trước và kết quả thống kê đất đai hằng năm trong kỳ kiểm kê đất đai;

b) Điều tra, rà soát, cập nhật, chỉnh lý các biến động đất đai trong kỳ kiểm kê;

c) Xử lý, tổng hợp số liệu và lập các biểu kiểm kê đất đai theo đơn vị hành chính các cấp;

d) Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; xây dựng báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

đ) Xây dựng báo cáo kết quả kiểm kê đất đai.

Điều 35. Trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai

1. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện và phê duyệt việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố kết quả thống kê đất đai và báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 31 tháng 3 của năm kế tiếp, trừ năm kiểm kê đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm, báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường kết quả kiểm kê đất đai trước ngày 30 tháng 6 của năm kế tiếp của năm kiểm kê đất đai.

5. 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.

6. Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp kết quả thống kê đất đai hằng năm của cả nước và công bố trước ngày 30 tháng 6 hằng năm; tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả kiểm kê đất đai 05 năm của cả nước trước ngày 30 tháng 9 của năm kế tiếp của năm kiểm kê đất đai.

7. Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nội dung, hoạt động kiểm kê đất đai chuyên đề.

8. Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định chi tiết việc thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

9. Kinh phí thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai do ngân sách nhà nước bảo đảm và được bố trí theo quy định của pháp luật.

Chương IV
QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 36. Nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất

1. Nguyên tắc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất:

a) Việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, phù hợp với tiềm năng đất đai của địa phương; phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu;

b) Bảo đảm phù hợp với định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia có liên quan;

c) Việc phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất bảo đảm phù hợp với điều kiện về đất đai, nguồn lực đầu tư, lao động và hạ tầng kỹ thuật của từng địa phương;

d) Ưu tiên quỹ đất đáp ứng yêu cầu phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, bảo đảm kết nối không gian phát triển liên ngành, liên vùng, các hành lang kinh tế và các vùng động lực phát triển của quốc gia; quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển giáo dục, y tế, xã hội, văn hóa, thể thao, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

đ) Việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên cơ sở xem xét kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước hoặc kết quả thực hiện quy hoạch chung theo quy định của pháp luật về đô thị và nông thôn đối với cấp xã, định hướng sử dụng đất cho giai đoạn tiếp theo.

2. Tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia cho các địa phương:

a) Đối với đất trồng lúa được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước; định hướng phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với tiềm năng, lợi thế của từng địa phương; bảo đảm giữ đất trồng lúa tại những khu vực năng suất, chất lượng cao; khu vực có tiềm năng đất đai, lợi thế cho việc trồng lúa; nhu cầu chuyển đất trồng lúa sang các mục đích phi nông nghiệp và các mục đích khác;

b) Đối với đất lâm nghiệp được xác định trên cơ sở quy hoạch lâm nghiệp quốc gia, chiến lược phát triển lâm nghiệp, quy hoạch bảo vệ môi trường, quy hoạch tổng thể bảo tồn đa dạng sinh học; hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất lâm nghiệp kỳ trước; khả năng, nguồn lực để khai thác quỹ đất chưa sử dụng vào mục đích lâm nghiệp (trồng mới, khoanh nuôi tái sinh); nhu cầu chuyển đất lâm nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp và các mục đích khác;

c) Đối với đất quốc phòng, đất an ninh được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; nhu cầu sử dụng đất nhằm bảo đảm mục tiêu quốc phòng, an ninh quốc gia; chỉ tiêu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đã được Quốc hội quyết định; nhu cầu sử dụng đất quốc phòng do Bộ Quốc phòng đề xuất, nhu cầu sử dụng đất an ninh do Bộ Công an đề xuất đối với từng địa phương.

3. Tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh cho cấp xã:

Ngoài các chỉ tiêu sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế của địa phương để phân bổ chỉ tiêu quy định tại Điều 11 và Điều 12 Nghị định này trong quy hoạch tỉnh cho cấp xã cho phù hợp, tiêu chí phân bổ một số chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể sau:

a) Đối với đất trồng cây khác: ngoài các tiêu chí quy định tại điểm a khoản 2 Điều này còn được xác định trên cơ sở định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; nhu cầu sử dụng đất, khả năng chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của mỗi địa phương;

b) Đối với đất lâm nghiệp: ngoài các tiêu chí quy định tại điểm b khoản 2 Điều này còn được xác định trên cơ sở định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; hiện trạng, lợi thế, tiềm năng, định hướng phát triển cây lâu năm gắn với chuỗi phát triển của vùng, lợi thế của địa phương; yêu cầu về tỷ lệ che phủ rừng;

c) Đối với đất quốc phòng, đất an ninh: ngoài các tiêu chí quy định tại điểm c khoản 2 Điều này còn được xác định trên cơ sở định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; hiện trạng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, nhu cầu sử dụng đất, khả năng bố trí quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh của địa phương phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được phê duyệt;

d) Đối với đất chăn nuôi tập trung được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; chiến lược phát triển chăn nuôi; đề án phát triển vùng chăn nuôi an toàn dịch bệnh; nhu cầu sử dụng đất cho phát triển chăn nuôi tập trung;

đ) Đối với đất nuôi trồng thủy sản được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; quy hoạch bảo vệ và khai thác nguồn lợi thủy sản; lợi thế, tiềm năng đất đai về nuôi trồng thủy sản; nhu cầu sử dụng đất nuôi trồng thủy sản;

e) Đối với đất ở được xác định dựa trên cơ sở chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; hiện trạng sử dụng đất ở đô thị, đất ở nông thôn; định mức sử dụng đất; quy chuẩn xây dựng; hạn mức giao đất ở; dự báo quy mô dân số, tốc độ đô thị hóa; phát triển thị

trường bất động sản; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn phù hợp với tiềm năng, lợi thế của từng địa phương;

g) Đối với đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cơ bản được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; định mức sử dụng đất; định hướng, quy hoạch của ngành; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

h) Đối với đất công cộng cơ bản được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; định mức sử dụng đất; định hướng, quy hoạch của ngành; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

i) Đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp được xác định dựa trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; định mức sử dụng đất; định hướng, quy hoạch của ngành, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; khả năng thu hút đầu tư trong nước, ngoài nước, đầu tư công, tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế, khả năng kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết nối quy hoạch phát triển đô thị, phân bố dân cư, nhà ở và các công trình xã hội, dịch vụ, khả năng chuyển đổi nghề, đào tạo và đáp ứng lao động phục vụ trong khu công nghiệp;

k) Đối với đất tôn giáo, đất tín ngưỡng, được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; định mức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật chuyên ngành;

l) Đối với đất dự trữ phát triển được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch cấp tỉnh; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, phân cấp công trình xây dựng theo quy định của pháp luật chuyên ngành; định mức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật chuyên ngành;

m) Đối với ác chỉ tiêu sử dụng đất còn lại xác định trên cơ sở đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng kỳ trước, dự báo nhu cầu sử dụng đất đảm bảo tính đặc thù, lợi thế so sánh của từng địa phương và không được ảnh hưởng đến các chỉ tiêu đất quốc gia đã phân bổ.

Điều 37. Báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 15 tháng 10 hằng năm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 31 tháng 11 hằng năm.

3. Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia của các tỉnh, thành phố và báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước 31 tháng 12 hằng năm.

Điều 38. Nội dung đánh giá nhu cầu sử dụng đất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung đánh giá nhu cầu sử dụng đất khi tham gia thẩm định các dự án đầu tư mà có sử dụng đất thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật

a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với chỉ tiêu sử dụng đất để thực hiện dự án theo nội dung đất đai trong quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch ngành hoặc mục đích sử dụng đất theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được duyệt.

b) Trường hợp dự án có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất lâm nghiệp, đất quốc phòng, đất an ninh thì đánh giá về sự phù hợp của dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Nghị định này.

2. Đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.

a) Đánh giá sự phù hợp của mục đích sử dụng đất theo nhu cầu với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được duyệt hoặc kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

b) Trường hợp dự án có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất lâm nghiệp, đất quốc phòng, đất an ninh thì đánh giá về sự phù hợp của dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Nghị định này.

c) Đối với cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư sang đất ở thì đánh giá sự phù hợp với với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được duyệt hoặc kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Mục 2
TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP XÃ

Điều 39. Trình tự, thủ tục lập, phê duyệt đề cương lập kế hoạch sử dụng đất

1. Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã xây dựng đề cương lập kế hoạch sử dụng đất gửi xin ý kiến cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai và cơ quan chuyên môn về tài chính thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Các cơ quan chuyên môn quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm tham gia ý kiến đối với đề cương lập kế hoạch sử dụng đất, gửi cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xin ý kiến.

3. Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý và hoàn thiện hồ sơ đề cương lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét quyết định hoặc phê duyệt.

4. Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm bố trí kinh phí lập, điều chỉnh, thẩm định, quyết định, phê duyệt, công bố công khai kế hoạch sử dụng đất do ngân sách nhà nước bảo đảm từ nguồn sự nghiệp kinh tế.

5. Hồ sơ xin ý kiến đối với đề cương lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất:

a) Văn bản xin ý kiến đối với đề cương lập kế hoạch sử dụng đất;

b) Dự thảo đề cương lập kế hoạch sử dụng đất;

c) Dự thảo văn bản quyết định hoặc phê duyệt đề cương lập kế hoạch sử dụng đất.

6. Hồ sơ trình phê duyệt đề cương lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất:

a) Tờ trình quyết định hoặc phê duyệt đề cương lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;

b) Dự thảo văn bản quyết định hoặc phê duyệt đề cương lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;

c) Đề cương lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tiếp thu, hoàn thiện;

d) Văn bản tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với đề cương lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Điều 40. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và công bố kế hoạch sử dụng đất

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm chủ trì giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Kế hoạch sử dụng đất của các địa phương có biển được lập bao gồm cả khu vực lấn biển.

2. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và công bố, công khai kế hoạch sử dụng đất cấp xã thực hiện theo các bước sau đây:

a) Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã theo các nội dung quy định tại Điều 41 Nghị định này, báo cáo cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất và gửi lấy ý kiến theo quy định tại Điều 43 Nghị định này;

b) Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất chủ trì, phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý và hoàn thiện nội dung kế hoạch sử dụng đất;

c) Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất hoàn thiện nội dung kế hoạch sử dụng đất theo ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trình Hội đồng nhân dân cấp xã xem xét, thông qua kế hoạch sử dụng đất cấp xã trước khi phê duyệt;

đ) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công bố công khai kế hoạch sử dụng đất cấp xã tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã; Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công bố công khai đến người dân, người sử dụng đất tại địa bàn xã.

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

a) Chậm nhất là 10 ngày làm việc kể từ ngày kế hoạch sử dụng đất được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải được công bố, công khai trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất trừ những nội dung liên quan đến bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước;

b) Chậm nhất là 15 ngày làm việc kể từ ngày kế hoạch sử dụng đất được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt, cơ sở dữ liệu về kế hoạch sử dụng đất phải được cập nhật trên hệ thống thông tin theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

c) Các hình thức khác bảo đảm thuận lợi cho người dân tiếp cận thông tin kế hoạch sử dụng đất.

Điều 41. Lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã

1. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã bao gồm:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ từ quy hoạch tỉnh;

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

c) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực của các cấp, của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn; các công trình, dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư;

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

2. Tiêu chí tập hợp để xác định nhu cầu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất cấp xã, bao gồm:

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh;

b) Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư;

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

d) Tính khả thi của việc thực hiện.

3. Tập hợp nhu cầu sử dụng đất trong việc lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã:

a) Các công trình, dự án theo quy định tại Điều 34 và Điều 35 Luật Đất đai thực hiện trong kỳ kế hoạch; các công trình, dự án đã được chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư mà chưa hoàn thiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất,

cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được chuyển tiếp thực hiện;

b) Các công trình, dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc có văn bản đồng ý thu hồi đất quốc phòng, an ninh;

c) Đối với dự án đầu tư và trường hợp cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 113 Nghị định này và trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải đăng ký nhu cầu sử dụng đất gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã để tập hợp vào kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp xã bao gồm:

a) Diện tích các loại đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ trong quy hoạch tỉnh và diện tích các loại đất còn lại quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và quy định tại Điều 11 và Điều 12 Nghị định này theo nhu cầu sử dụng đất của xã;

b) Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất theo nội dung đất đai trong quy hoạch tỉnh;

c) Cập nhật các công trình, dự án đã được chấp thuận hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư chưa hoàn thiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất và được tiếp tục thực hiện trong kỳ kế hoạch;

d) Xác định diện tích cần thay đổi mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 113 Nghị định này;

đ) Xác định ranh giới đất khu dân cư;

e) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

5. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp xã:

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp xã đối với các khu vực cần chuyển mục đích sử dụng đất thể hiện trên nền bản đồ bản đồ quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Bản đồ hoặc bản vẽ thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích, loại đất đối với các khu vực quy định tại điểm a khoản này trên nền bản đồ địa chính. Trường hợp không có bản đồ địa chính thì sử dụng trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã. Bản đồ hoặc bản vẽ được lập theo tỷ lệ tương ứng với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã;

c) Bản đồ xác định ranh giới đất khu dân cư trên nền bản đồ bản đồ quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. Khi kết thúc thời kỳ kế hoạch sử dụng đất mà kế hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo chưa được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì các chỉ tiêu sử dụng đất chưa thực hiện hết được tiếp tục thực hiện đến khi kế hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt.

Điều 42. Yêu cầu kỹ thuật chung của bản đồ kế hoạch sử dụng đất

1. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất được thành lập trong hệ quy chiếu, hệ tọa độ quốc gia VN-2000 và trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất, thể hiện các đối tượng địa lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở tỷ lệ nhất định, theo quy tắc toán học, bằng hệ thống ký hiệu quy ước, dựa trên kết quả xử lý thông tin, dữ liệu từ nội dung quy hoạch, kế hoạc sử dụng đất đã được quyết định hoặc phê duyệt; thể hiện đúng, đầy đủ chủ quyền lãnh thổ quốc gia, phù hợp với điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên và quy định của pháp luật có liên quan; bảo đảm nguyên tắc bảo vệ bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Bản đồ phục vụ lập kế hoạch sử dụng đất:

a) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ lập kế hoạch sử dụng đất phải do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cung cấp;

b) Các thông tin, dữ liệu của bản đồ hiện trạng sử dụng đất phải đáp ứng yêu cầu phục vụ việc lập kế hoạch sử dụng đất, phù hợp với từng loại, từng cấp lập kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp bản đồ hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập kế hoạch sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quyết định việc thực hiện khảo sát để rà soát, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định về xây dựng bản bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp xã được thể hiện trên bản đồ quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo kết quả kiểm kê đất đai; bảo đảm mối quan hệ về không gian gồm vị trí, phạm vi, hướng tuyến giữa các đối tượng địa lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thể hiện thông tin đến khoanh đất.

Điều 43. Lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất cấp xã

1. Đối tượng lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất cấp xã gồm: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính và các sở, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, các cơ quan chuyên môn có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Hồ sơ lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất cấp xã được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời gian ít nhất 10 ngày làm việc kể từ ngày gửi hồ sơ lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

3. Việc lấy ý kiến Sở, ngành liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã gửi hồ sơ lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ, sơ đồ thể hiện nội dung kế hoạch sử dụng đất và cơ sở dữ liệu về kế hoạch sử dụng đất;

b) Các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong

thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất. Các Sở, ngành có liên quan có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp xã thuộc phạm vi quản lý, bảo đảm phù hợp với quy hoạch tỉnh. Nếu quá thời hạn gửi ý kiến bằng văn bản, cơ quan được lấy ý kiến không có văn bản thì được xem là đồng ý với hồ sơ lấy ý kiến đối với kế hoạch sử dụng đất và phải chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến chức năng, nhiệm vụ quản lý của cơ quan được lấy ý kiến.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất tổng hợp, tiếp thu và giải trình ý kiến của các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, các cơ quan chuyên môn có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã; công bố, công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã và hệ thống thông tin quốc gia về quy hoạch, trừ những nội dung liên quan đến bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

Điều 44. Thẩm định kế hoạch sử dụng đất

1. Cơ quan chuyên môn về quản lý trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định đề cương kế hoạch sử dụng đất và thẩm định kế hoạch sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Hồ sơ trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất các cấp gồm các tài liệu chủ yếu sau đây:

a) Tờ trình;

b) Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất;

c) Dự thảo văn bản phê duyệt kế hoạch sử dụng đất;

d) Hệ thống sơ đồ kế hoạch sử dụng đất, cơ sở dữ liệu về kế hoạch sử dụng đất;

đ) Báo cáo tổng hợp và giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức có liên quan về kế hoạch sử dụng đất;

e) Thể thức tờ trình đề nghị thẩm định kế hoạch sử dụng đất; báo cáo tổng hợp và giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức có liên quân về kế hoạch sử dụng đất; dự thảo văn bản phê duyệt kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về công tác văn thư.

3. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp xã 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 nội dung sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh và quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về đô thị và nông thôn;

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

Điều 45. Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất

1. Cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê

duyệt kế hoạch sử dụng đất để đề nghị phê duyệt sau khi đã được hoàn thiện theo báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đã được hoàn thiện của cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ Tờ trình, kèm theo hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đã được hoàn thiện của cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất, văn bản báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định kế hoạch sử dụng đất và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp để xem xét, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất.

4. Báo cáo thuyết minh, bản đồ trong hồ sơ kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt hoặc quyết định phải được cơ quan thẩm định kế hoạch sử dụng đất kiểm tra, đóng dấu xác nhận theo quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

5. Thời gian lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

a) Thời gian lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã không quá 06 tháng và phải bảo đảm kế hoạch sử dụng đất được trình phê duyệt chậm nhất không quá 01 tháng tính từ ngày quy hoạch hoặc kế hoạch cấp hơn được phê duyệt.

b) Trường hợp bị ảnh hưởng của thiên tai, dịch bệnh hoặc thực hiện chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Bí thư Trung ương Đảng, Đảng ủy Chính phủ có liên quan đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm ảnh hưởng đến tiến độ lập kếhoạch sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này, cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt đề cương lập quy hoạch xem xét, chấp thuận kéo dài thời gian lập kế hoạch sử dụng đất nhưng tối đa không quá 02 tháng so với quy định tại điểm a khoản này và phải báo cáo cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất.

Điều 46. Lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã trong thời gian chưa hoàn thành việc lập và phê duyệt quy hoạch thống nhất trong phạm vi một đơn vị hành chính

1. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã bao gồm:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh đã phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch ngành hoặc quy hoạch chi tiết ngành đã được phê duyệt;

b) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực của các cấp và của cấp xã trên địa bàn;

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

2. Tập hợp nhu cầu sử dụng đất trong việc lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã:

a) Các công trình, dự án theo quy định tại Điều 34 và Điều 35 Luật Đất đai thực hiện trong kỳ kế hoạch; các công trình, dự án đã được chấp thuận hoặc phê

duyệt chủ trương đầu tư mà chưa hoàn thiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được chuyển tiếp thực hiện;

b) Các công trình, dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc có văn bản đồng ý thu hồi đất quốc phòng, an ninh;

c) Đối với dự án đầu tư và trường hợp cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 113 Nghị định này và trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải đăng ký nhu cầu sử dụng đất gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã để tập hợp vào kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

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

a) Diện tích các loại đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ trong quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch tổng thể Thủ đô hoặc quy hoạch tổng thể thành phố, diện tích các loại đất còn lại quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và quy định tại Điều 11 và Điều 12 Nghị định này theo nhu cầu sử dụng đất của xã;

b) Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất theo nội dung đất đai trong quy hoạch tỉnh;

c) Xác định diện tích cần thay đổi mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 113 Nghị định này;

d) Xác định ranh giới đất khu dân cư;

đ Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp xã thể hiện các nội dung quy định tại điểm b, c và d khoản này trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập theo tỷ lệ tương ứng với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã;

e) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Trình tự lập, thẩm định và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều này được thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn quy định tại Nghị định này.

5. Khi kết thúc thời kỳ kế hoạch sử dụng đất mà kế hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo chưa được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì các chỉ tiêu sử dụng đất chưa thực hiện hết được tiếp tục thực hiện đến khi kế hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt.

Mục 3
TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP, THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 47. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

a) Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất phải do cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quyết định hoặc phê duyệt;

b) Cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất chịu trách nhiệm tổ chức lập điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;

c) Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất không làm thay đổi mục tiêu của kế hoạch sử dụng đất;

d) Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch cấp trên xác định, phân bổ;

đ) Tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định tại Nghị định này.

2. Căn cứ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

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

b) 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 kế hoạch tác động tiêu cực đến an sinh xã hội, môi trường sinh thái và ảnh hưởng đến cộng đồng;

c) Có biến động về nguồn lực thực hiện kế hoạch, hình thành dự án trọng điểm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm thay đổi nhu cầu sử dụng đất.

3. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch, quy hoạch đô thị hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Trình tự, nội dung lập, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp xã thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương IV Nghị định này.

Điều 48. Trình tự, nội dung lập điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn

1. Trong quá trình thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp xã, căn cứ tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp xã được điều chỉnh khi cần thiết. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp xã gồm các nội dung quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 41 Nghị định này và được thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn.

2. Đối tượng lấy ý kiến khi điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Đối tượng lấy ý kiến đối với điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm các bộ có liên quan.

b) Đối tượng lấy ý kiến đối với điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp xã, bao gồm Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và Sở Quy hoạch - Kiến trúc (nếu có).

Điều 49. Hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn

1. Hồ sơ gửi xin ý kiến phải được đăng tải trên trang thông tin điện tử của

cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất trong thời gian ít nhất 20 ngày làm việc kể từ ngày gửi hồ sơ lấy ý kiến, trừ các nội dung bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước. Hồ sơ gửi xin ý kiến điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Báo cáo thuyết minh nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;

b) Dự thảo văn bản phê duyệt điều chỉnh, kế hoạch sử dụng đất;

c) Hệ thống bản đồ, sơ đồ, cơ sở dữ liệu có liên quan đến nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình quyết định hoặc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Báo cáo thuyết minh nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;

b) Tờ trình phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;

c) Dự thảo văn bản phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;

d) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan;

đ) Hệ thống bản đồ, sơ đồ, cơ sở dữ liệu có liên quan đến nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Điều 50. Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn

1. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt sau khi đã được hoàn thiện theo báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ Tờ trình, kèm theo hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đã được hoàn thiện của cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất, văn bản báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định kế hoạch sử dụng đất để xem xét phê duyệt kế hoạch sử dụng đất.

4. Báo cáo thuyết minh, bản đồ trong hồ sơ kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt hoặc quyết định phải được cơ quan thẩm định kế hoạch sử dụng đất kiểm tra, đóng dấu xác nhận theo quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Chương V
THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT; PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Mục 1
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

Điều 51. Thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh

1. Trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển

kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi lấy ý kiến của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh kèm theo hồ sơ hoặc trích sao hồ sơ về dự án đầu tư và dự kiến thời gian thu hồi đất. Trên cơ sở thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an thì cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an không thống nhất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

2. Trường hợp phải thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an gửi văn bản lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kèm theo hồ sơ hoặc trích sao hồ sơ về dự án đầu tư và dự kiến thời gian thu hồi đất. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất không thống nhất thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Diện tích đất thu hồi quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều này mà chưa có trong quy hoạch thì sau khi thu hồi phải được cập nhật khi rà soát, điều chỉnh các quy hoạch theo quy định pháp luật.

Điều 52. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất

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 thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) biết chậm nhất là 60 ngày đối với đất nông nghiệp và 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Nội dung thông báo thu hồi đất bao 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.

Thời hạn quy định tại điểm này không áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi 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 quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 có thẩm quyền phê duyệt được công bố công

khai, người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

5. Trường hợp đang thực hiện hoặc đã hoàn thành một số bước công việc trong trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất mà thông báo thu hồi đất hết hiệu lực thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất phải gia hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất và tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo trong trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 53. Cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất đã thu hồi

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này.

2. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm một hoặc các đơn vị, tổ chức sau đây:

a) Tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất quy định tại Điều 75 của Nghị định này;

b) Đơn vị, tổ chức khác có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập đối với từng dự án, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã làm Chủ tịch; đại diện cơ quan có chức năng quản lý về đất đai, cơ quan tài chính; đại diện của người sử dụng đất có đất thu hồi; một số thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương. Đại diện Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và đại diện các tổ chức chính trị - xã hội khác được mời tham dự họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát.

3. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo chức trách, nhiệm vụ được giao.

4. Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 33 và Điều 34 của Luật Đất đai mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng thì giao cho tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất quản lý, khai thác, sử dụng.

Điều 54. Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực

hiện như sau:

1. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản kèm theo hồ sơ dự án do chủ đầu tư gửi đến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét các căn cứ thu hồi đất quy định tại Điều 35 Luật Đất đai để xây dựng kế hoạch thu hồi đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất phê duyệt, gồm các nội dung sau:

a) Thông tin giới thiệu tóm tắt về dự án, bao gồm: tên dự án, chủ đầu tư, địa điểm, diện tích, mục tiêu dự án, tiến độ thực hiện, căn cứ pháp lý và các thông tin khác;

b) Việc tổ chức họp với người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất để phổ biến, tiếp nhận ý kiến;

c) Việc thông báo thu hồi đất;

d) Việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

đ) Việc lập, thẩm định, phê duyệt, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Việc thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

g) Việc thực hiện quyết định thu hồi đất;

h) Tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

i) Việc bàn giao quỹ đất đã thu hồi cho chủ đầu tư hoặc giao quản lý quỹ đất đã thu hồi;

k) Một số nội dung khác có liên quan;

l) Dự kiến thời gian thực hiện; phân công tổ chức, đơn vị thực hiện đối với các nội dung trong kế hoạch thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung kế hoạch thu hồi đất trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 về các nội dung sau đây:

a) Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai trên phạm vi 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 bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Dự kiến khu vực tái định cư trong trường hợp người có đất thu hồi được

bố trí tái định cư.

3. Việc 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 xã nơi có đất thu hồi ban hành thông báo thu hồi đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất 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 thu hồi trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 lần trong 03 ngày 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 thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại;

c) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi.

Đối với việc xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề;

đ) Trường hợp người có đất thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện.

Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 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 thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất 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 xã 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 68 của Nghị định này.

4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

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 những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

b) Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện như sau:

Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi đến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

Hồ sơ gửi thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: văn bản đề nghị thẩm định; dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; thông báo thu hồi đất; văn bản kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất thu hồi; văn bản xác định nguồn gốc thửa đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất; biên bản tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; các giấy tờ khác có

liên quan (nếu có);

Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác có liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm sau đây:

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, 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 thu hồi;

b) Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đến từng người có đất 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 đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày:

a) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp không phải bố trí tái định cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 38 của Luật Đất đai;

b) Người có đất thu hồi đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, bàn giao đất trên thực địa để tự xây dựng nhà ở tái định cư;

c) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao nhà ở tái định cư;

d) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất ở gắn liền với nhà ở tái định cư;

đ) Người có đất thu hồi đồng ý và đã nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở;

Phương án 1:

e) Người có đất thu hồi để thực hiện dự án đầu tư công khẩn cấp, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ, dự án mà việc bố trí tái định cư theo tuyến công trình chính đã được bố trí tạm cư hoặc được chi trả kinh phí tạm cư;

g) Người có đất ở thu hồi đồng ý bàn giao đất cho Nhà nước và đã được bố

trí tạm cư hoặc được chi trả kinh phí tạm cư.

Phương án 2:

e) Người có đất ở thu hồi đã được bố trí tạm cư hoặc đã được chi trả kinh phí tạm cư.

7. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà người có đất thu hồi không đồng ý hoặc không phối hợp thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện;

b) 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 thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất.

8. Trường hợp người có đất 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 đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) 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 thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 69 của Nghị định này.

9. Tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 53 của Nghị định này.

10. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hành chính về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó.

11. Quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 45; Quyết định cưỡng chế

kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 46; Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 47; Quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo Mẫu số 48 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 55. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm:

a) Tổng diện tích đất thu hồi (tổng hợp các phương án chi tiết tại khoản 2 Điều này), diện tích từng loại đất thu hồi;

b) Tổng số người có đất thu hồi;

c) Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (nếu có);

d) Phương án bố trí tái định cư: số hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư, các khu tái định cư, địa điểm khu tái định cư, hình thức tái định cư (bằng đất, bằng nhà ở) (nếu có);

đ) Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi (nếu có);

e) Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi (nếu có);

g) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác;

h) Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

i) Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;

k) Các nội dung khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có).

2. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản quy định tại điểm i khoản 1 Điều này gồm các nội dung sau:

a) Họ và tên, số định danh cá nhân, địa chỉ (nơi thường trú và nơi ở hiện nay), số điện thoại của người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản (nếu có);

b) Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi;

c) Loại tài sản, số lượng, khối lượng tài sản; chất lượng còn lại của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

d) Giá đất và tài sản tính bồi thường;

đ) Các khoản hỗ trợ: hỗ trợ ổn định đời sống (số nhân khẩu được hỗ trợ, mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ); hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh; hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (diện tích đất hỗ trợ, giá đất hỗ trợ); hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời; các khoản hỗ trợ khác (nếu có);

e) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: tiền bồi thường về đất, tiền bồi thường tài sản, tiền bồi thường chi phí di chuyển tài sản, tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, tiền hỗ trợ;

g) Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư cho người được bố trí tái định cư hoặc giao đất khác cho hộ gia đình, cá nhân (nếu có);

h) Vị trí, diện tích đất khi giao đất, cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi cho tổ chức; cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi cho hộ gia đình, cá nhân (nếu có);

i) Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân (nếu có);

k) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có);

l) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đã trừ đi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp vào số tiền được bồi thường về đất (nếu có);

m) Số tiền được ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư (nếu có);

n) Việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư (nếu có);

o) Vị trí, diện tích đất được hoán đổi với đất thu hồi (nếu có).

Điều 56. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích còn lại của dự án nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại không nhận được quyền sử dụng đất của dự án sử dụng đất thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất (sau đây gọi là dự án nhận chuyển quyền sử dụng đất) thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 54 của Nghị định này sau khi đã thực hiện các nội dung sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức họp với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tổ chức kinh tế, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) để tiếp tục nhận chuyển quyền sử dụng đất;

b) Cơ quan có chức năng quản lý về đầu tư căn cứ vào điều kiện thu hồi đất quy định tại điểm i khoản 3 Điều 34 của Luật Đất đai và pháp luật về đầu tư để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định.

Việc chứng minh dự án đáp ứng điều kiện thu hồi đất (đã nhận chuyển quyền được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất) thuộc trách nhiệm của tổ chức kinh tế.

2. Việc thẩm định, phê duyệt số tiền quy định tại khoản 4 Điều 81 Nghị định này thực hiện đồng thời với trình tự thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; việc chi trả số tiền này cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện trước khi quyết định thu hồi đất.

Điều 57. Quy định về thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư

1. Đối với trường hợp được quyết định thu hồi đất thực hiện trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 38 của Luật Đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 54 của Nghị định này, trong đó thứ tự thực hiện một số bước công việc như sau:

a) Đối với dự án quan trọng quốc gia mà cơ quan, người có thẩm quyền yêu cầu đẩy nhanh tiến độ thực hiện hoặc dự án đầu tư công khẩn cấp thì việc quyết định thu hồi đất thực hiện sau khi kết thúc thời hạn niêm yết phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Đối với dự án được trên 75% người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì sau khi kết thúc thời hạn niêm yết phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cơ quan, người có thẩm quyền phải xác nhận đạt số người sử dụng đất đồng ý để làm căn cứ quyết định thu hồi đất.

Việc xác định người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thực hiện theo quy định Điều 74 của Nghị định này.

2. Đối với trường hợp được quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư quy định tại điểm e, điểm g khoản 6 Điều 54 của Nghị định này thực hiện theo quy định tại Điều 54 của Nghị định này, trong đó việc quyết định thu hồi đất được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt và đã hoàn thành bố trí tạm cư hoặc chi trả kinh phí tạm cư.

3. Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) có trách nhiệm bàn giao đất theo quy định sau khi có quyết định thu hồi đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) không bàn giao đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 54 của Nghị định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Điều này.

Điều 58. Việc thu hồi đất đối với diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi thu hồi

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế, xã hội vì lợi ích quốc gia, công

cộng mà phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi có diện tích hoặc kích thước hoặc hình thể không bảo đảm điều kiện sử dụng hoặc không thuận lợi cho việc sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, nếu người sử dụng đất có đơn đề nghị Nhà nước thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất xem xét, quyết định thu hồi đất.

Trong trường hợp thu hồi đất thì thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này và được thể hiện trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 59. Quy định chi tiết về trình tự, thủ tục trưng dụng đất

1. Quyết định trưng dụng đất, văn bản xác nhận việc trưng dụng đất gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Họ tên, chức vụ, đơn vị công tác của người quyết định trưng dụng đất;

b) Tên, địa chỉ của người có đất trưng dụng hoặc người đang quản lý, sử dụng đất trưng dụng;

c) Tên, địa chỉ của tổ chức, họ tên và địa chỉ của người được giao sử dụng đất trưng dụng;

d) Mục đích, thời hạn trưng dụng đất;

đ) Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất trưng dụng;

e) Thời gian bàn giao đất trưng dụng.

2. Việc hoàn trả đất trưng dụng cho người sử dụng đất khi hết thời hạn trưng dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất ban hành quyết định hoàn trả đất trưng dụng và gửi cho người có đất trưng dụng;

b) Trường hợp người có đất trưng dụng tự nguyện tặng cho Nhà nước thì làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra theo quy định sau đây:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất trưng dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất trưng dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra đối với trường hợp khu đất trưng dụng thuộc địa giới từ hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên.

4. Thành phần Hội đồng xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra gồm:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng;

b) Các thành viên thuộc các cơ quan có chức năng quản lý đất đai, tài chính

và các thành viên khác có liên quan;

c) Đại diện cơ quan của người có thẩm quyền ra quyết định trưng dụng đất;

d) Đại diện Tòa án nhân dân khu vực nơi có đất;

đ) Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực nơi có đất;

e) Đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã;

g) Người có đất trưng dụng hoặc đại diện của người có đất trưng dụng.

Mục 2
THU HỒI ĐẤT DO VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Điều 60. Thu hồi đất đối với trường hợp không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước

1. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước quy định tại khoản 6 Điều 36 Luật Đất đai là trường hợp người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý thuế nhưng không chấp hành thì cơ quan quản lý thuế có văn bản đề nghị thu hồi đất.

2. Cơ quan thuế có trách nhiệm gửi thông báo trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này kèm theo tài liệu có liên quan đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Trình tự thực hiện thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 54 của Nghị định này.

Điều 61. Việc xác định không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 36 Luật Đất đai

1. Không sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không sử dụng đất 12 tháng liên tục kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa hoặc kể từ ngày có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không thực hiện đầu tư xây dựng bất kỳ hạng mục, công trình nào theo dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trường hợp đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không có biên bản bàn giao đất ngoài thực địa thì thời điểm tính không sử dụng đất 12 tháng liên tục kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chậm sử dụng đất là khi hết tiến độ đầu tư được ghi trong dự án đầu tư (hoặc dự án đầu tư điều chỉnh theo pháp luật đầu tư) mà người sử dụng đất chưa hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ các hạng mục, công trình theo dự án đã được phê duyệt đối với phần diện tích đất đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc xác định không sử dụng đất, chậm sử dụng đất đối với từng phần diện tích đất theo

quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

4. Thời điểm tính thu khoản tiền sử dụng đất bổ sung, tiền thuê đất bổ sung được tính lũy tiến hằng năm tăng dần theo thời gian không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất như sau:

a) Đối với trường hợp không sử dụng đất được tính từ tháng thứ 13 kể từ khi bàn giao đất trên thực địa;

b) Đối với trường hợp chậm sử dụng đất được tính từ thời điểm hết tiến độ của dự án đầu tư hoặc được tính từ thời điểm hết tiến độ dự án đầu tư điều chỉnh theo đúng quy định của pháp luật đầu tư;

c) Trường hợp đến thời điểm thanh tra, kiểm tra mới phát hiện vi phạm không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất mà đã quá thời gian quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì thời điểm tính thu một khoản tiền sử dụng đất bổ sung, tiền thuê đất bổ sung (tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm) được tính lũy tiến hằng năm tăng dần theo thời gian không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất tại thời điểm ban hành thông báo kết luận thanh tra, kiểm tra.

5. Diện tích đất tính thu một khoản tiền sử dụng đất bổ sung, tiền thuê đất bổ sung được tính lũy tiến hằng năm tăng dần theo thời gian không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất là toàn bộ diện tích đất không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất.

5. Việc xác định thu một khoản tiền sử dụng đất bổ sung, tiền thuê đất bổ sung được tính lũy tiến hằng năm tăng dần theo thời gian không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất thì thực hiện theo Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

6. Trong thời gian 60 tháng mà có các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 61 của Nghị định này làm ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư xây dựng thì thời gian bị ảnh hưởng bởi các trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian không sử dụng đất, chậm sử dụng đất và không phải nộp một khoản tiền sử dụng đất bổ sung, tiền thuê đất bổ sung được tính lũy tiến hằng năm tăng dần theo thời gian không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất căn cứ thực tế của từng dự án đầu tư để xem xét, quyết định thời gian bị ảnh hưởng bởi các trường hợp bất khả kháng, thời điểm tính trừ thời gian bị ảnh hưởng bất khả kháng trước khi thu hồi đất.

7. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thanh tra, kiểm tra, phát hiện, xử lý các trường hợp không sử dụng đất, chậm sử dụng đất.

Điều 62. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai

1. Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính kiến nghị hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền gửi kết luận thanh tra, kiểm tra đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/xã nơi có đất bị thu hồi.

2. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được kiến nghị hoặc kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh/xã lập hồ sơ thu hồi đất trình Chủ tịch ủy ban nhân dân cùng cấp. Hồ sơ gồm:

a) Thông báo thu hồi đất;

b) Tờ trình về việc thu hồi đất;

c) Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

d) Các tài liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển đến quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/xã có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có). Thời hạn thông báo thu hồi đất 30 ngày kể từ ngày thông báo.

4. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/xã có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

5. Trách nhiệm của người có đất thu hồi

a) Chấp hành quyết định thu hồi đất;

b) Thực hiện bàn giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho cơ quan, người có thẩm quyền được quy định tại quyết định thu hồi đất.

6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất

a) Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

b) Chỉ đạo tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất (nếu có) theo quy định tại Điều 69 Nghị định này;

d) Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

7. Xử lý tài sản trên đất, giá trị tài sản còn lại của người có đất thu hồi

a) Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 36 Luật Đất đai thì giá trị tài sản được xác định tại thời điểm quyết định thu hồi đất do Hội đồng định giá tài sản xác định. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá tài sản.

Giá trị tài sản còn lại sau khi trừ đi các chi phí để thu hồi đất, bao gồm chi phí lập hồ sơ thu hồi đất, chi phí cưỡng chế thu hồi đất (nếu có), chi phí định giá

tài sản và các chi phí khác để thu hồi đất, được hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhà đầu tư khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nộp nghĩa vụ tài chính bằng hoặc lớn hơn số tiền hoàn trả nêu trên.

Điều 63. Các trường hợp bất khả kháng

1. Trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 7 Điều 36 Luật Đất đai là sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật về dân sự mà ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất, bao gồm:

a) Thiên tai, thảm họa môi trường;

b) Hỏa hoạn, dịch bệnh;

c) Chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh;

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp;

đ) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên, phong tỏa quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật mà sau đó người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất;

e) Quyết định hành chính, văn bản hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất;

g) Các trường hợp bất khả kháng khác mà ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Mục 3
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

Điều 64. Căn cứ và trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất, do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 37 Luật Đất đai

1. Việc thu hồi đất phải dựa trên căn cứ sau đây:

a) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với trường 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 quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai;

b) Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của

pháp luật về dân sự quy định tại điểm b khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai;

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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai;

d) Văn bản chấm dứt dự án đầu tư đối với trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư quy định tại điểm d khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai;

đ) Văn bản thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai;

e) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai;

g) Văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 37 Luật Đất đai.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất, trừ trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức được giao rừng không thu tiền và phải thu hồi rừng thì thực hiện thu hồi đất đồng thời với thu hồi rừng.

3. Trường hợp thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất sau khi kết thúc thời gian 24 tháng mà người sử dụng đất không bán tài sản, chuyển quyền sử dụng đất hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 55 Nghị định này thì trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất.

Điều 65. Thu hồi đất đối với các trường hợp phải thu hồi đất do không có người thừa kế theo quy định tại khoản 4 Điều 37 Luật Đất đai

1. Nhà nước thực hiện thu hồi đất đối với cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc người thừa kế từ chối nhận thừa kế, không được quyền nhận thừa kế theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc văn bản xác nhận thừa kế có hiệu lực pháp luật.

2. Việc thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Giấy chứng tử hoặc quyết định của Tòa án tuyên bố người sử dụng đất đã chết có hiệu lực pháp luật;

b) Văn bản từ chối nhận thừa kế của tất cả người thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án về việc không có người thừa kế hoặc người thừa kế không được quyền hưởng di thừa kế;

d) Kết thúc thời hạn niêm yết công khai theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều này mà không có người nhận thừa kế.

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được thông tin về việc người sử dụng đất chết không có người thừa kế, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chủ trì, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm dân cư nơi có đất về việc xác minh người thừa kế trong thời hạn ba mươi (30) ngày.

4. Hết thời hạn niêm yết, nếu không có người nhận thừa kế hoặc không có tranh chấp, trong thời hạn 05 ngày, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất và giao cho tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất quản lý để đưa vào sử dụng theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều 66. Xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất tại các điểm a, c, d và đ khoản 1 và khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai

1. Đối với trường hợp 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 quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Đối với tài sản gắn liền với đất là tài sản công của cơ quan, đơn vị sự nghiệp công lập thì giao cho đơn vị, tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất quản lý, khai thác;

b) Đối với tài sản gắn liền với đất là tài sản của doanh nghiệp thì việc xử lý tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản. Tổ chức, cá nhân được nhận tài sản gắn liền với đất sau khi xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp thu hồi đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai thì người sử dụng đất có trách nhiệm xử lý tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước trong thời hạn 24 tháng kể từ thời điểm hết thời hạn sử dụng đất; trường hợp người sử dụng đất không xử lý sản mà phải cưỡng chế phải phá dỡ thì chủ sở hữu tài sản phải chịu chi phí phá dỡ.

3. Đối với trường hợp thu hồi đất do chấm dứt dự án đầu tư quy định tại điểm d khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, người sử dụng đất được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật hoặc được xem xét chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;

c) Sau khi việc bán tài sản, chuyển quyền sử dụng đất đã được thực hiện, người mua tài sản gắn liền với đất, nhận quyền sử dụng đất được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc đề xuất thực hiện dự án đầu tư mới theo quy định của pháp luật;

d) Trường hợp khi hết thời hạn quy định tại điểm a khoản này mà người sử dụng đất không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác hoặc không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp bất khả kháng quy định tại 0 Nghị định này thì được xem xét gia hạn thời hạn quy định tại điểm a khoản này bằng thời gian xảy ra tình trạng bất khả kháng. Chi phí thu hồi đất, xử lý tài sản gắn liền với đất do ngân sách nhà nước bảo đảm; nhà đầu tư được lựa chọn để tiếp tục sử dụng đất có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước khoản chi phí này trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

4. Đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai thì việc xử lý tài sản trên đất là lâm sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp; đối với tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, chủ sở hữu tài sản được thực hiện bán tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn nêu trên, người sử dụng đất thu hồi không thực hiện bán tài sản của mình gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất. Chủ sở hữu tài sản phải tự tháo dỡ tài sản trả lại mặt bằng cho Nhà nước theo thời hạn ghi trong quyết định thu hồi đất, trường hợp không thực hiện thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

5. Đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để quyết định việc trả lại giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

Việc xác định việc trả lại giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước để hoàn trả cho chủ sở hữu

tài sản khi Nhà nước thu hồi đất.

6. Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất để hoàn trả lại cho người sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều này.

7. Đối với các trường hợp đã có quyết định thu hồi đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa xác định giá trị tài sản còn lại gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp để hoàn trả cho người sử dụng đất thì áp dụng Nghị định này.

Điều 67. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và người có đất bị thu hồi đất đối với các trường hợp do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất, thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 37 Luật Đất đai

1. Trách nhiệm của người có đất thu hồi:

a) Chấp hành quyết định thu hồi đất;

b) Thực hiện bàn giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho cơ quan, người có thẩm quyền được quy định tại quyết định thu hồi đất.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền:

a) Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên cổng hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã;

b) Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

c) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 69 Nghị định này;

d) Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

3. Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức được giao rừng không thu tiền và phải thu hồi rừng thì thực hiện thu hồi đất đồng thời với thu hồi rừng. Trách nhiệm của người có đất thu hồi thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về lâm nghiệp.

Mục 4
CƯỠNG CHẾ THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH KIỂM ĐẾM BẮT BUỘC, QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT; KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH CƯỠNG CHẾ

Điều 68. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) 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 cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính.

2. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi 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 thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng 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 thu hồi và đã được thông báo trên hệ thống truyền thanh của cấp xã;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc 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. Cơ quan ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Trưởng ban; đại diện các cơ quan cấp xã có chức năng thanh tra, tư pháp, quản lý đất đai, xây dựng; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định;

b) Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế trong thời hạn 05 ngày làm việc và phải được thể hiện bằng văn bản. Nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và tiến hành kiểm đếm theo quy định.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc tổ chức lực lượng, phương tiện cần thiết để mở cửa, cổng vào khu đất, thửa đất cần kiểm đếm mà không cần sự cho phép của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản. Việc kiểm đếm phải được lập thành văn bản;

c) Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc có quyền yêu cầu người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế nếu gây cản trở đến việc kiểm đếm; trường hợp không thực hiện thì Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được thực hiện các biện pháp để di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan ra khỏi khu đất cưỡng chế;

d) Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp xã tham gia giám sát việc cưỡng chế;

đ) Việc cưỡng chế và thực hiện kiểm đếm không được gây thiệt hại đến tài sản của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản; nếu phát sinh thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

5. Lực lượng công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

Điều 69. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) 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 cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính. Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 10 giờ đêm ngày hôm trước 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 thời gian nghỉ Tết Âm lịch 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 thực hiện quyết định thu hồi đất được 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).

2. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được 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 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 thu hồi và cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 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 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 xã ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

Quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn.

4. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là trưởng ban; đại diện các cơ quan có chức năng thanh tra, tư pháp, tài nguyên và môi trường, xây dựng; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định;

b) Ban cưỡng chế thu hồi đất vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban cưỡng chế thu hồi đất lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức thực hiện cưỡng chế;

c) Ban cưỡng chế thu hồi đất 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 cưỡng chế thu hồi đất 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 cưỡng chế thu hồi đất 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;

d) Ban cưỡng chế thu hồi đất mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp xã tham gia giám sát việc cưỡng chế thu hồi đất.

5. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã 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 cưỡng chế thu hồi đất 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 xã phê duyệt; bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì việc bảo quản tài sản thực hiện theo quy định của Chính phủ; 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 thực hiện quyết định thu hồi đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất 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 thực hiện quyết định thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất thực hiện 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 cưỡng chế thu hồi đất thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban cưỡng chế thu hồi đất 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 70. Bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thu hồi đất

1. Cơ quan Công an có trách nhiệm bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp hoặc quyết định cưỡng chế của các cơ quan nhà nước khác khi được yêu cầu.

Trường hợp có yêu cầu cơ quan Công an tham gia bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế thì cơ quan chủ trì thi hành quyết định cưỡng chế phải gửi văn bản đến cơ quan Công an cùng cấp trước thời điểm cưỡng chế 05 ngày làm việc để bố trí lực lượng.

2. Cơ quan Công an căn cứ vào phương án cưỡng chế thu hồi đất để xây dựng kế hoạch bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Khi tham gia cưỡng chế, cơ quan Công an có trách nhiệm ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật, bảo đảm trật tự, an toàn trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ.

Điều 71. Bảo quản, thanh lý tài sản cưỡng chế

1. Khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất mà người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban cưỡng chế thu hồi đất giao tài sản cho các cơ quan sau để thực hiện bảo quản:

a) Kho bạc Nhà nước bảo quản đối với tài sản là tiền mặt, vàng, bạc, kim khí quý, đá quý, ngoại tệ;

b) Cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành để quản lý các tài sản như vật liệu nổ công nghiệp, công cụ hỗ trợ, vật có giá trị lịch sử, văn hóa, bảo vật quốc gia, cổ vật, hàng lâm sản quý hiếm;

c) Đối với tài sản cây lâu năm hoặc rừng cây sau khi đốn hạ, thu hoạch được, cây cảnh có giá trị cao, động vật quý hiếm cần được bảo vệ thì giao cơ quan kiểm lâm tại địa phương hoặc giao cơ quan có chức năng quản lý về nông nghiệp để quản lý;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã bảo quản tài sản còn lại.

2. Việc bàn giao bảo quản tài sản được thực hiện như sau:

a) Ban cưỡng chế thu hồi đất phải lập biên bản, trong biên bản ghi rõ: họ và tên người chủ trì thực hiện quyết định cưỡng chế, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người được giao bảo quản tài sản, người chứng kiến việc bàn giao; số lượng, tình trạng (chất lượng) tài sản; quyền và nghĩa vụ của người được giao bảo quản tài sản; thời gian bàn giao bảo quản;

b) Trưởng ban cưỡng chế thu hồi đất, người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến ký tên vào biên bản. Biên bản có nhiều tờ thì phải ký vào từng tờ biên bản. Trong trường hợp có người vắng mặt hoặc có mặt mà từ chối ký biên bản thì việc đó phải ghi vào biên bản và nêu rõ lý do.

Biên bản được giao cho người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến và người chủ trì thực hiện kê biên mỗi người giữ 01 bản;

c) Chi phí bảo quản tài sản (nếu có) do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi chi trả cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;

d) Người được giao bảo quản tài sản gây hư hỏng, đánh tráo, làm mất hoặc hủy hoại tài sản thì phải chịu trách nhiệm bồi thường và tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

đ) Đối với những tài sản dễ bị hư hỏng, cháy nổ có giá trị lớn mà thuộc đối tượng phải mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm thì đơn vị được giao bảo quản tài sản thực hiện mua bảo hiểm, chủ sở hữu tài sản có trách nhiệm thanh toán phí mua bảo hiểm khi nhận lại tài sản.

3. Sau khi thực hiện bàn giao tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều này, Ban cưỡng chế thu hồi đất gửi thông báo cho chủ sở hữu tài sản đến nhận tài sản trong thời hạn 60 ngày.

4. Quá thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được thông báo đến nhận tài sản mà cá nhân, tổ chức có tài sản không đến nhận thì tài sản đó được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được, sau khi trừ các chi phí cho việc vận chuyển, trông giữ, bảo quản, xử lý, bán đấu giá tài sản, mua bảo hiểm đối với tài sản được gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại tổ chức tín dụng và thông báo cho cá nhân, tổ chức có tài sản biết để nhận khoản tiền đó. Đối với tài sản hư hỏng và không còn giá trị, Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức tiêu hủy theo quy định của pháp luật và lập biên bản ghi rõ hiện trạng của tài sản trước khi tiêu hủy.

Điều 72. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người thực hiện theo quy định Điều 69 Nghị định này.

2. Đối với trường hợp cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa đến tính mạng con người thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định rút ngắn thời gian thực hiện các bước thủ tục cưỡng chế.

Điều 73. Khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế

1. Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định hành chính gây ra (nếu có).

2. Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiến hành kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

Mục 5
PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều 74. 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. Nguồn tài chính của quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động từ các nguồn khác theo quy định của pháp luật. Khoản ứng vốn để thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 4 Điều 40 của Luật Đất đai được hoàn trả quỹ phát triển đất theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ ngân sách địa phương để cấp vốn điều lệ và hoàn ứng cho quỹ phát triển đất đối với các nhiệm vụ thuộc trách nhiệm của ngân sách địa phương.

Điều 75. Tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất

1. Tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất bao gồm:

a) Tổ chức phát triển quỹ đất;

b) Đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã.

2. Nguồn tài chính của tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và ứng vốn từ quỹ phát triển đất.

3. Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công lập do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực.

Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và có nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức, bộ máy, cơ chế tự chủ, nguồn thu tài chính, các khoản chi, quy chế phối hợp hoạt động theo quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này.

4. Nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực:

a) Quản lý quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai;

b) Lập và thực hiện dự án tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; lập dự án tạo quỹ đất để giao đất thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ đất tái định cư để phục vụ Nhà nước thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;

đ) Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) Lập danh mục và tổ chức cho thuê ngắn hạn các khu đất, thửa đất được giao quản lý nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất;

g) Thực hiện các dịch vụ trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và các dịch vụ khác trong lĩnh vực quản lý đất đai;

h) Liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức kinh tế, cá nhân để thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; quy định của pháp luật về cơ chế tự chủ đối với đơn vị sự nghiệp công lập và quy định của pháp luật khác có liên quan;

i) Ký hợp đồng thuê các tổ chức, cá nhân làm tư vấn hoặc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật;

k) Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định về các lĩnh vực công tác được giao.

5. Cơ cấu tổ chức, bộ máy, cơ chế tự chủ của Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

6. Nguồn thu tài chính của Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực:

a) Kinh phí từ ngân sách nhà nước phân bổ theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp, gồm:

Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và kinh phí quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

Kinh phí quản lý và khai thác quỹ đất đã thu hồi, tạo lập, phát triển; kinh phí quản lý và khai thác quỹ nhà, đất đã xây dựng phục vụ tái định cư theo dự toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Tiền bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, kinh phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu được theo quy định của pháp luật và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Lãi được chia từ các hoạt động liên doanh, liên kết; lãi tiền gửi tại tổ chức tín dụng.

Các khoản thu từ thực hiện hoạt động dịch vụ theo hợp đồng ký kết và theo quy định của pháp luật.

Các nguồn thu từ cho thuê quỹ đất ngắn hạn.

Các khoản thu từ hoạt động sự nghiệp khác theo quy định của pháp luật;

c) Nguồn vốn được phân bổ từ ngân sách nhà nước, ứng từ Quỹ phát triển

đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác để thực hiện nhiệm vụ theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng;

đ) Nguồn vốn từ liên doanh, liên kết để thực hiện các chương trình, phương án, dự án, đề án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

e) Nguồn viện trợ, tài trợ và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

7. Các khoản chi và các nội dung khác liên quan đến hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và pháp luật khác có liên quan.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất với cơ quan có chức năng quản lý về đất đai và cơ quan, đơn vị khác có liên quan ở địa phương các nguyên tắc sau:

a) Bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất, chặt chẽ, kịp thời, công khai, minh bạch;

b) Xác định rõ cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; trách nhiệm, quyền hạn của người đứng đầu cơ quan, đơn vị; nội dung, thời hạn, cách thức thực hiện; chế độ thông tin, báo cáo;

c) Tuân thủ các quy định của pháp luật; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế tổ chức hoạt động của từng cơ quan, đơn vị.

Điều 76. Các trường hợp do tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất

1. Quản lý khai thác quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật Đất đai.

2. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư nông thôn; để bố trí tái định cư; dự án bố trí đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.

4. Thực hiện dự án bố trí đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 77. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất

1. Dự án tạo quỹ đất là dự án được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Nghị định này do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao cho tổ chức có chức năng phát triển qtrực thuộc thực hiện.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68 Nghị định này được thực hiện như dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công hoặc vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư công.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số thực hiện theo quy định của pháp luật về dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

4. Nguồn vốn để thực hiện dự án quy định tại Điều 68 Nghị định này là nguồn vốn ứng từ quỹ phát triển đất hoặc được bố trí từ ngân sách nhà nước. Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này được sử dụng từ nguồn vốn sự nghiệp kinh tế do ngân sách trung ương hỗ trợ cho các địa phương thực hiện.

5. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, quản lý, sử dụng diện tích đất được tạo lập đối với các dự án quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68 Nghị định này được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này.

Điều 78. Quản lý, khai thác quỹ đất ngắn hạn

1. Căn cứ quỹ đất, tài sản gắn liền với đất do Nhà nước giao quản lý, tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất được cho thuê diện tích đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo nguyên tắc sau:

a) Việc cho thuê phải lập hợp đồng, xác định việc thuê đất tạm thời tương ứng với mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và quy định tại các điều 11, 12 và 13 Nghị định này. Người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận;

b) Thời hạn cho thuê không quá 05 năm, trong thời hạn hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì phải thanh lý hợp đồng và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất. Trước khi thanh lý hợp đồng, tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 ngày.

2. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do cơ quan, người có thẩm quyền cho thuê đất quyết định.

3. Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất. Tổ chức, cá nhân thuê đất phải nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

5. Tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục

các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn, công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và của tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất để lựa chọn các tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố.

Trường hợp chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm quy định tại khoản 2 Điều này thì tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

Trường hợp hết thời hạn 30 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định tại khoản này.

6. Việc cho thuê đất ngắn hạn quy định tại Điều này không phải đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không phải đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại địa phương.

Chương VI
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Mục 1
BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT

Điều 79. Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 43 của Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định tại Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 152 của Nghị định này mà không phải đáp ứng điều kiện phù hợp với quy hoạch.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền 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, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật mà thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Đất đã được sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014;

b) Đất đã được sử dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc quỹ đất công ty nông, lâm nghiệp phải bàn giao về địa phương và có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì bồi thường theo loại đất sau khi được xác định lại theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.

6. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp mà đất đó đã sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 80. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp đặc biệt

1. Đối với dự án đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật Đất đai mà cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, căn cứ vào dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phù hợp với từng dự án và điều kiện thực tế của địa phương.

2. Việc bồi thường đối với trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất, tổ chức có tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 42 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu 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 thì được bố trí vị trí mới hoặc chuyển đổi vị trí đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh hoặc quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định này. Đơn vị vũ trang nhân dân bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng mà phải di dời đến cơ sở mới thì được bồi thường tài sản theo quy định tại điểm c khoản này.

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.

3. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp tại khoản 2 Điều 38 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Ngân sách nhà nước chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất khác bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác mà không còn khả năng tiếp tục sử dụng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 82 của Luật Đất đai;

b) Tổ chức, cá nhân gây ra ô nhiễm môi trường chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không còn khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định. Trường hợp tổ chức đã giải thể, phá sản thì tiền bồi thường, hỗ trợ do ngân sách nhà nước chi trả.

Điều 81. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với diện tích đất còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất

1. Quy định về xác định diện tích đất thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi dự án:

a) Diện tích đất thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được xác định theo diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất;

b) Diện tích đất quy định tại điểm a khoản này không bao gồm:

b1) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng;

b2) Diện tích đất của người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất trên đất đó.

2. Quy định về xác định số người sử dụng đất phải thỏa thuận trong phạm vi dự án:

a) Số người sử dụng đất phải thỏa thuận trong phạm vi dự án bao gồm: người có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất;

b) Việc xác định số lượng người sử dụng đất được tính như sau:

b1) Hộ gia đình sử dụng đất thì được tính là 01 người sử dụng đất;

b2) Nhóm người chung quyền sử dụng đất thì được tính là 01 người sử dụng đất;

b3) Vợ và chồng có chung quyền sử dụng đất thì được tính là 01 người sử dụng đất;

b4) Cộng đồng dân cư sử dụng đất thì được tính là 01 người sử dụng đất;

b5) Trường hợp người sử dụng đất có nhiều thửa đất trong phạm vi dự án thì được tính là 01 người sử dụng đất;

b6) Người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng thuộc một trong các trường hợp sau đây thì được tính là 01 người sử dụng đất: có tài sản gắn liền với đất hoặc có chi phí đầu tư vào đất hoặc có tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất.

3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được quy định tại điểm i khoản 4 Điều 34 của Luật Đất đai. Trường hợp dự án thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư thì Hội dồng nhân dân cấp tỉnh xem xét việc thu hồi phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được sau khi dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc đã có quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

4. Quy định về xác định số tiền chênh lệch giữa số tiền trung bình của giá đất đã thỏa thuận trên một đơn vị diện tích đất của loại đất đã thỏa thuận với số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích của loại đất thu hồi trong phạm vi dự án như sau:

a) Xác định số tiền trung bình tính trên một đơn vị diện tích đất của loại đất đã thỏa thuận được tính theo công thức sau:

$$T_{tb} = \frac{TST_{tt}}{S_{tt}}$$

Trong đó:

T_{tb}: Số tiền trung bình tính trên một đơn vị diện tích đất của loại đất đã thỏa thuận.

TST_{tt}: Tổng số tiền theo thỏa thuận của loại đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bao gồm cả số tiền trả cho tài sản gắn liền với đất (nếu có).

S_{tt}: Tổng diện tích của loại đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất tính theo đơn vị mét vuông (m^2).

b) Xác định số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích của loại đất thu hồi theo công thức sau:

$$T_{pa} = \frac{TST_{pa}}{S_{th}}$$

Trong đó:

T_{pa}: Số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích của loại đất thu hồi.

TST_{pa}: Tổng số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của loại đất thu hồi là tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận chưa trừ đi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được bồi thường bằng đất.

S_{th}: Tổng diện tích đất của loại đất thu hồi theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính theo đơn vị mét vuông (m^2).

c) Xác định số tiền chênh lệch theo công thức sau:

$$T_{cl} = T_{tb} - T_{pa}$$

Trong đó:

$T_{cl:}$ Số tiền chênh lệch.

T_{tb}: Số tiền trung bình tính trên một đơn vị diện tích đất của loại đất đã thỏa thuận.

T_{pa}: Số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích của loại đất thu hồi.

5. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án quy định tại điểm i khoản 4 Điều 34 của Luật Đất đai được thực hiện đồng thời trong cùng một quyết định và thể hiện rõ diện tích cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; diện tích giao đất, cho thuê đất từ quỹ đất do Nhà nước thu hồi đối với diện tích đất còn lại không thỏa thuận được; diện tích giao đất, cho thuê đất từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện đồng thời trong cùng một quyết định đối với phần diện tích dự án thực hiện theo tiến độ.

Điều 82. Bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất

1. Giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi là giá đất theo loại đất được giao, được cho thuê tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở mà có chênh lệch giá trị giữa tiền bồi thường, hỗ trợ về đất với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất khác hoặc tiền mua nhà ở thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất lớn hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi được nhận phần chênh lệch;

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi phải nộp phần chênh lệch.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quỹ đất, quỹ nhà và tình hình thực tế tại địa phương quy định tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho người có đất thu hồi quy định tại Điều này.

Điều 83. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc giấy tờ quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì thực hiện bồi thường về đất như sau:

1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì bồi thường về đất theo diện tích đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Nghị định này.

Trường hợp đã hoàn thành việc đo đạc thực tế phục vụ cho việc thu hồi đất mà sau đó do thiên tai, sạt lở, sụt lún dẫn đến tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư diện tích của thửa đất đã đo đạc bị thay đổi thì sử dụng số liệu đã đo đạc để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích đất mà số liệu đo đạc thực tế lớn hơn số liệu ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 150 của Nghị định này, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì diện tích bồi thường được xác định theo số liệu đo đạc thực tế theo quy định tại Điều 157 của Nghị định này.

3. Trường hợp Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 150 của Nghị định này mà vị trí, tọa độ không chính xác thì xem xét bồi thường theo đúng vị trí, tọa độ khi đo đạc thực tế.

Điều 84. Xử lý trường hợp đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án mà có sự thay đổi về quy hoạch, mốc giới, hướng tuyến

Trong thời gian xây dựng mà đã ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai đối với thửa đất hoặc một phần diện tích của thửa đất nhưng có sự thay đổi về quy hoạch, mốc giới, hướng tuyến nên chỉ sử dụng một phần diện tích đất đã thu hồi để xây dựng dự án, công trình và hành lang bảo vệ an toàn dự án, công trình thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất điều chỉnh quyết định thu hồi đất và điều chỉnh quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho phù hợp với tình hình thực tế theo đề nghị của chủ đầu tư hoặc của người sử dụng đất.

Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước trả lại diện tích đất đã có quyết định thu hồi thì việc xử lý số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người sử dụng đất đã được chi trả thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 85. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

2. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 5 Điều 26 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư;

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 5 Điều 26 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng đất khác nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

3. Tổ chức kinh tế, người gốc 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 đầu tư xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất.

Điều 86. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 79 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai thì được

bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản 5 Điều 26 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi;

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường theo quy định thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản 1 Điều 26 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi;

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích đất thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường

hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 79 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở bằng hạn mức giao đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì được bồi thường về đất ở đối với diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi;

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

4. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật Đất đai đã sử dụng đất ở ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 79 của Nghị định này thì được bồi thường về đất ở; diện tích đất ở bồi thường xác định theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này.

5. Vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn là đơn vị hành chính cấp xã hoặc thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự theo quy định hoặc

quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

Điều 87. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại khoản 8 Điều 65 của Luật Đất đai nếu đủ điều kiện được bồi thường theo quy định thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

1. Trường hợp thửa đất có nhà ở nếu đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất được bồi thường bằng diện tích thực tế bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức công nhận đất ở tại địa phương.

2. Trường hợp thửa đất có nhà ở nếu đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất được bồi thường bằng diện tích thực tế bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở tại địa phương.

3. Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích đất đã làm nhà ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì bồi thường diện tích đất theo diện tích thực tế bị thu hồi đã làm nhà ở.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm nhà ở có vi phạm pháp luật về đất đai do lấn đất, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì Nhà nước không bồi thường về đất.

Điều 88. Bồi thường về đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở được giao không đúng thẩm quyền hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều 79 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

1. Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 86 của Nghị định này.

2. Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3 Điều 86 của Nghị định này.

3. Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất như sau:

a) Đối với trường hợp sử dụng đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 66 của Luật Đất đai thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định tại điểm a và b

khoản 3 Điều 86 của Nghị định này;

b) Phần diện tích đất thu hồi còn lại (nếu có) mà không được bồi thường theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 86 của Nghị định này thì được bồi thường theo hiện trạng sử dụng đất.

5. Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3 Điều 86 của Nghị định này.

6. Trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, tại thời điểm thu hồi đất không có nhà ở nhưng có giấy tờ thể hiện giao đất sử dụng vào mục đích để làm nhà ở, đất ở, thổ cư hoặc có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất ở thì thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất mà diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

Điều 89. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định thì 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.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì việc bồi thường về đất nông nghiệp được quy định như sau:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai 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 như sau:

b1) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 43 của Luật Đất đai thì được bồi thường theo diện tích thực tế thu hồi;

b2) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 43 của Luật Đất đai thì căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất của bên chuyển quyền để xem xét bồi thường,

hỗ trợ đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại điểm b khoản 2 và các khoản 6, 7 và 8 Điều này.

3. Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 79 của Nghị định này thì được bồi thường về đất đối với diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai.

4. Trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 79 Của Nghị định này thì được bồi thường đối với diện tích bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai.

Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định do tự khai hoang thì được bồi thường về đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

5. Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều 79 của Nghị định này thì được bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai.

6. Đối với diện tích đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định 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 đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều này thì diện tích đất được bồi thường bằng diện tích đất thực tế bị thu hồi;

b) Trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại khoản 4 Điều này thì phần diện tích còn lại được xem xét hỗ trợ theo quy định tại khoản 8 Điều này;

c) Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại khoản 5 Điều này thì phần diện tích còn lại được xem xét hỗ trợ theo quy định tại khoản 8 Điều này.

7. Khi bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường áp dụng theo thời hạn sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 80 của Luật Đất đai mà không trừ đi thời gian đã sử dụng đất trước đó.

8. Đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại điểm b khoản 2 và các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều

này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể.

Điều 90. 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 43 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất 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 hoặc bằng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 43 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 79 của Nghị định này thì được bồi thường theo diện tích đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, có vi phạm pháp luật về đất đai nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 79 của Nghị định này thì được bồi thường về đất theo diện tích đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do được giao không đúng thẩm quyền hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều 79 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 86 của Nghị định này;

b) Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3 Điều 86 của Nghị định này;

c) Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày

Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3 Điều 86 của Nghị định này.

6. Việc bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn được thực hiện như sau:

a) Trường hợp được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi thì thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tăng thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 80 của Luật Đất đai và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời hạn được tăng thêm so với thời hạn sử dụng đất còn lại của đất thu hồi;

b) Trường hợp bồi thường bằng tiền thì việc xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này;

c) Trường hợp bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở thì thực hiện theo quy định tại Điều 82 của Nghị định này.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn mà được bồi thường bằng tiền theo quy định tại Điều này thì được xác định như sau:

$$Tbt = \frac{G \times S}{T1} \times T2$$

Trong đó:

Tbt: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất tính theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

S: Diện tích đất thu hồi;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại: bằng (=) thời hạn sử dụng đất trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất tính đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo loại đất thu hồi quy định tại khoản 1 Điều 80 của Luật Đất đai.

9. Đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3, 4 và 5 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp

tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể.

Điều 91. 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, tổ chức tôn giáo trực thuộc

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 thu 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 43 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất.

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 43 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất.

Điều 92. 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, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc 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 gốc 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 43 của Luật Đất đai 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.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 52 của Luật Đất đai, tổ chức kinh tế sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 43 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất.

3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người gốc 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 theo quy định thì được bồi thường về đất.

4. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất phi nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định thì được bồi thường về đất.

6. Việc bồi thường về đất cho các trường hợp quy định tại Điều này thực hiện như sau:

a) Việc bồi thường bằng đất được thực hiện đối với trường hợp thu hồi toàn

bộ diện tích đất của dự án hoặc diện tích còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để dự án tiếp tục và được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 90 Nghị định này;

b) Trường hợp được bồi thường bằng tiền thì việc xác định số tiền bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều này.

7. Trường hợp người đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn mà được bồi thường bằng tiền theo quy định tại Điều này thì được xác định như sau:

$$Tbt = \frac{G \times S}{T1} \times T2$$

Trong đó:

Tbt: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất tính theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

S: Diện tích đất thu hồi;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại: bằng (=) thời hạn sử dụng đất trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất tính đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Mục 2
BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN, CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT CÒN LẠI

Điều 93. Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của toàn bộ nhà ở, công trình đó với tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường theo thiệt hại thực tế theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng 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 hoặc

phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

a) Mức bồi thường nhà, công trình xây dựng bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo quy định tại điểm b khoản này.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

b) Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$Tgt = \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

T1: Thời gian mà nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại đã qua sử dụng.

c) Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình xây dựng trước khi bị tháo dỡ hoặc phá dỡ;

d) Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

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. Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tài sản khác là tài sản công thì sau khi tháo dỡ hoặc phá dỡ nhà, công trình, tài sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này nếu có vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi còn sử dụng được thì xử lý bán.

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện

việc bán vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi quy định tại khoản này; việc bán thực hiện như việc bán vật tư, vật liệu thu hồi từ thanh lý tài sản công tại cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Số tiền thu được từ việc bán vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi sau khi trừ đi các chi phí liên quan đến việc bán được nộp vào ngân sách nhà nước tại địa phương.

5. Trường hợp cần thiết, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thuê đơn vị tư vấn để xác định mức độ thiệt hại của nhà, nhà ở, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất. Kinh phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 94. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối với cây hằng 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 đơn giá bồi thường.

2. Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

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 đơn giá bồi thường.

Trường hợp cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà không xác định được sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

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.

4. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển thì được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

5. Chủ sở hữu cây trồng, vật nuôi quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này được tự thu hồi cây trồng, vật nuôi trước khi bàn giao lại đất cho Nhà nước.

Điều 95. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm bố trí quỹ đất trong các nghĩa trang theo quy hoạch để di dời mồ mả khi thu hồi đất.

2. Đối với mồ mả trong phạm vi đất thu hồi phải di dời thì được bồi thường các chi phí bao gồm: chi phí đào, bốc, di dời, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp để di dời mồ mả đến vị trí mới trong nghĩa trang theo quy hoạch của địa phương; trường hợp tự thu xếp việc di chuyển mồ mả ngoài khu vực được bố trí thì được hỗ trợ tiền.

Trường hợp cấp xã nơi có đất thu hồi không còn quỹ đất trong các nghĩa trang thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát quỹ đất tại địa bàn các đơn vị hành chính cấp xã khác để bố trí di dời mồ mả, quy định chính sách hỗ trợ để khuyến khích hình thức hoả táng, lưu giữ tro cốt tại các cơ sở lưu giữ tro cốt nhằm thực hiện nếp sống văn minh, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững, góp phần bảo vệ môi trường.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường, hỗ trợ tại khoản này phù hợp với tập quán và thực tế tại địa phương.

3. Trường hợp mồ mả trong phạm vi đất thu hồi phải di dời mà không có người thân thực hiện việc di dời thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có mồ mả phải di dời tiến hành các thủ tục di dời mồ mả theo phong tục, tập quán tại địa phương; kinh phí di dời được tính trong kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

Điều 96. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ

Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và diện tích cơi nới trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 97. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất

1. Chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật Đất đai là các chi phí mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Luật Đất đai.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau đây:

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 sản 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 cơ quan có thẩm quyền 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.

3. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại:

a) Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất;

b) Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại.

4. Hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều này gồm một trong các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản, hợp đồng thuê, khoán san lấp mặt bằng, tôn tạo đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, cải tạo đất, chống xói mòn, chống xâm thực, xây dựng, gia cố nền đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;

b) Văn bản, thanh lý hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với từng khoản chi phí đã đầu tư vào đất quy định tại điểm a khoản này;

c) Văn bản, hợp đồng khác có liên quan đến việc đầu tư vào đất được xác lập tại thời điểm đầu tư.

5. Chi phí đầu tư vào đất còn lại trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này được xác định như sau:

$$P = \frac{P1 + P2 + P3 + P4}{T1} \times T2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

P2: 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;

P3: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;

P4: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;

Các chi phí P1, P2, P3 và P4 nêu trên phải quy đổi phù hợp với giá thị trường tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T1) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.

6. Người có đất thu hồi không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

7. Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với trường hợp ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà đã trả trước cho nhiều năm nhưng chưa sử dụng thời gian đã trả trước tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 98. Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn

1. Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở hoặc từ đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:

$$Tbt = (G1 – G2) \times S$$

Trong đó:

Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;

G1: Giá đất ở tính bình quân mỗi m^2;

G2: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở hoặc giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m^2;

S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:

$$Tbt = (G3 – G4) \times S$$

Trong đó:

Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;

G3: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở tính bình quân mỗi m^2;

G4: Giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m^2;

S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất.

c) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì việc xác định mức bồi thường thiệt hại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể.

2. Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại theo quy định.

3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu phần diện tích đất còn lại này nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 5 Điều 26 của Luật Đất đai đối với trường hợp thửa đất ở hoặc không đủ điều kiện xây dựng công trình theo quy định của pháp luật chuyên ngành đối với trường hợp thửa đất có công trình xây dựng.

4. Đất ở có nhà ở gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở gắn liền với đất ngoài việc được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều này, nếu có nhu cầu thì được bố trí tái định cư, được bồi thường chi phí di chuyển và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất.

Mục 3
HỖ TRỢ

Điều 99. Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất

Phương án 1: (như hiện hành)

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định đời sống như sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng. Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng;

b) Diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy

định tại điểm a khoản này là diện tích trong phạm vi cấp xã nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được xác định theo từng dự án phải thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp thu hồi của các dự án thu hồi đất trước đó;

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương;

d) Số nhân khẩu trong hộ gia đình được hỗ trợ tại khoản này là những người có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nhân khẩu là thành viên hộ gia đình phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó (nếu có); việc xác định số nhân khẩu có chung quyền sử dụng đất do các thành viên trong hộ gia đình tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất hoặc do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thỦy sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể nhưng không vượt quá mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định khác về mức hỗ trợ ổn định đời sống, về hình thức hỗ trợ ổn định đời sống nhưng không thấp hơn so với quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Phương án 2:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống:

a) Cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp, có đủ điều kiện được bồi thường về đất và không thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 94 Nghị định này;

b) Hộ gia đình đang sử dụng đất nông nghiệp, có đủ điều kiện được bồi thường về đất và có ít nhất một thành viên không thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 94 Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định hình thức hỗ trợ, mức hỗ trợ và thời gian hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất hoặc do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc

doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hình thức hỗ trợ, mức hỗ trợ, và thời gian hỗ trợ cho phù hợp nhưng không vượt quá mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 100. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

Việc hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc đối tượng quy định khoản 2 Điều 91 của Nghị định này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bồi thường về đất;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất quy định tại khoản 2 Điều 91 của Nghị định này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

3. Việc hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp;

b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

Thu nhập sau thuế được xác định là thu nhập sau khi đã nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân, pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

4. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thỦy sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ ổn định sản xuất cho phù hợp với từng dự án.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 101. Hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ di dời đối với từng loại vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất để hỗ trợ cho chủ sở hữu vật nuôi khi phải di dời.

2. Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

Điều 102. Hỗ trợ phục hồi sinh kế

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 nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai đối với các đối tượng sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, được công nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền;

b) Cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hằng 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;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do nhận giao khoán đất hoặc nhận giao khoán vườn cây sử dụng đất để trồng mới, chăm sóc vườn cây, thu hoạch để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản từ các nông, lâm

trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó, trừ trường hợp cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh, của 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;

d) 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 đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

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. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ phục hồi sinh kế quy định tại khoản 1 Điều này khi đáp ứng các điều kiện sau:

a) Trực tiếp tham gia hoạt động sản xuất nông nghiệp hoặc không trực tiếp tham gia hoạt động sản xuất nông nghiệp vì thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh, sức khỏe và các trường hợp bất khả kháng khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

b) Không thuộc các trường hợp sau đây:

b1) Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ 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 nhà nước;

b2) Người hưởng lương hưu;

b3) Người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng;

b4) Người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

3. Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ phục hồi sinh kế quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là hộ có ít nhất một thành viên đang sử dụng đất nông nghiệp (bao gồm cả thành viên phát sinh sau thời điểm sử dụng đất nông nghiệp) và đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do nhận giao khoán đất, hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán vườn cây sử dụng đất để trồng mới, chăm sóc vườn cây, thu hoạch thuộc đối tượng được hỗ trợ quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này thì phải có hợp đồng giao khoán.

Điều 103. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối tượng được hỗ trợ bao gồm:

a) Cá nhân hoặc nhân khẩu trong hộ gia đình được hỗ trợ theo quy định tại

Điều 102 Nghị định này;

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ có nguồn thu nhập ổn định từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở.

2. Việc tổ chức thực hiện hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ được quy định như sau:

a) Bộ Nội vụ 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 thu hồi quy định tại khoản 2 và khoản 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 được hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này; chỉ đạo, kiểm tra, giám sát Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện quy định tại điểm c khoản này bảo đảm chất lượng, hiệu quả đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất cho người có đất bị thu hồi tại địa phương.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm 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 xã phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

Điều 104. Hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện được hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 48 của Luật Đất đai mà có nhu cầu tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất bằng tiền còn được nhận tiền hỗ trợ để tự lo chỗ ở.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy mô diện tích đất ở thu hồi, số nhân khẩu của hộ gia đình và điều kiện cụ thể tại địa phương quy định mức hỗ trợ tại khoản 1 Điều này cho phù hợp.

Điều 105. Hỗ trợ khác

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 99, 100, 101, 102, 103 và 104 của Nghị định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; quy định hỗ trợ đặc biệt khi thu hồi đất thực hiện dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định pháp luật về đầu tư công.

Mục 4
BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 106. Trường hợp khác được bố trí tái định cư và điều kiện được bố trí tái định cư quy định tại điểm c khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

2. Trường hợp trong hộ gia đình đủ điều kiện bồi thường bằng đất ở mà có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định của Ủy ban nhân cấp tỉnh.

3. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi thì được hỗ trợ thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; trường hợp người đang sử dụng nhà ở bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có quỹ đất ở, quỹ nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất, bán nhà ở; trường hợp tự lo chỗ ở mới thì được hỗ trợ bằng tiền.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc hỗ trợ thuê nhà ở, giao đất ở, bán nhà ở, hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở quy định tại điểm này.

Điều 107. Suất tái định cư tối thiểu

Suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 4 Điều 48 của Luật Đất đai thực hiện như sau:

1. Suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư;

2. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 5 Điều 26 của Luật Đất đai và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư;

3. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở, bằng nhà ở và bằng tiền.

Điều 108. Thực hiện bố trí tái định cư

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở 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 10 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư đã có người dân sinh sống trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo bao 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 thu hồi.

Ưu tiên vị trí đất tái định cư thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.

2. Phương án bố trí tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền 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 thu hồi và tại nơi tái định cư.

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp bồi thường bằng đất ở tại chỗ mà giá đất tại vị trí được bồi thường chưa có trong bảng giá đất thì cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất tại vị trí tương tự để quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh bổ sung vào bảng giá đất trong kỳ họp gần nhất.

Giá bán nhà ở tái định cư trong địa bàn cấp xã do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định. Trường hợp bố trí nhà ở tái định cư tại đơn vị hành chính cấp xã khác thì giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư đối với trường hợp quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư; quy định cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn.

5. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 33 và Điều 34 của

Luật Đất đai mà người có đất thu hồi có nhu cầu thì được hoán đổi phần diện tích đất ở bị thu hồi sang phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi hoặc sang phần diện tích của thửa đất khác thuộc quyền sử dụng của mình trong địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi, phù hợp với quy hoạch, thực hiện như sau:

a) Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại của thửa đất sau thu hồi hoặc diện tích thửa đất khác trong địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi sang đất ở trong hạn mức giao đất ở theo quy định quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai.

b) Miễn tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này trong trường hợp thửa đất ở được hoán đổi có diện tích, vị trí tương tương với đất thu hồi và người có đất thu hồi đồng ý phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với đất thu hồi bằng không đồng.

6. Về quỹ đất, quỹ nhà để bố trí tái định cư thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện các dự án tái định cư hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để bố trí tái định cư cho các trường hợp quy định tại Điều 48 của Luật Đất đai;

b) Kinh phí thực hiện dự án tái định cư hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội quy định tại điểm a khoản này được ứng vốn từ ngân sách nhà nước, Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác hoặc từ chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Việc lập, thẩm định, phê duyệt, nghiệm thu, quyết toán dự án tái định cư; thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng dự án tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư công và pháp luật khác có liên quan;

d) Việc mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

Mục 5
KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 109. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện như sau:

a) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Nhà nước bảo đảm và được tính vào tổng mức đầu tư dự án.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác. Việc xác định kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trách nhiệm đảm báo kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

b1) Bộ, ngành có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đầu tư do bộ, ngành thực hiện thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, chấp thuận, quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ và các dự án do bộ, ngành làm chủ đầu tư hoặc quyết định đầu tư;

b2) Ủy ban nhân dân có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cùng cấp và các dự án cơ quan có thẩm quyền giao trách nhiệm bố trí kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật;

b3) Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại khoản 7 Điều 41 của Luật Đất đai.

Điều 110. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;

b) Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, 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 thu hồi, chủ sở hữu tài sản 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 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, chủ sở hữu tài sản. Kinh phí chi trả bồi thường chậm đối với trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do chủ đầu tư chi trả; các trường hợp chi trả bồi thường chậm khác được bố trí từ ngân sách của cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện

nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

3. Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải chỉnh sửa, bổ sung mà có nội dung chỉnh sửa về giá đất, giá tài sản thì giá đất, giá tài sản để tính bồi thường được xác định tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà giá đất, giá tài sản thấp hơn so với giá đất, giá tài sản trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì áp dụng giá bồi thường trong phương án đã được phê duyệt. Các nội dung được chỉnh sửa, bổ sung mà không phải là giá đất, giá tài sản được 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.

4. 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 theo quy định sau đây:

a) Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước và tiền chậm nộp (nếu có) nhưng đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn chưa nộp;

b) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a khoản này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lớn hơn số tiền được bồi thường thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó;

c) Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có).

Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

5. Đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà

ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó;

b) Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại Điều 107 của Nghị định này.

6. Khi xác định khoản tiền bồi thường về đất mà người có đất thu hồi được nhận theo quy định tại Nghị định này thì phải trừ khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Việc phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo thỏa thuận của những người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

8. Trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn, sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản.

Điều 111. Ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư

1. Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 6 Điều 65 của Luật Đất đai là người được bố trí tái định cư mà tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất tái định cư, nếu có nhu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất và cam kết thực hiện bàn giao mặt bằng theo đúng tiến độ.

2. Giá đất để tính ghi nợ tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư là giá đất tính theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất trả nợ theo số tiền sử dụng đất đã được ghi nợ.

3. Mức tiền sử dụng đất ghi nợ đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp khi hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư trừ (-) giá trị được bồi thường về đất.

Trường hợp thuộc đối tượng được hỗ trợ tái định cư, nếu số tiền sử dụng đất phải nộp lớn hơn giá trị suất tái định cư tối thiểu thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất lớn hơn phải nộp.

4. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ trước khi chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế hoặc tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của

pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế, nhận tặng cho được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo thì tiếp tục được ghi nợ.

5. Về trình tự, thủ tục ghi nợ, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 112. Chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành;

b) Đối với các khoản chi chưa có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá thì lập dự toán theo thực tế cho phù hợp với đặc điểm của từng dự án và thực tế ở địa phương;

c) Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ và các khoản phục vụ cho bộ máy quản lý được tính theo nhu cầu thực tế của từng dự án.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định phê duyệt chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất.

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định. Việc bố trí kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất như sau:

a) Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khoản kinh phí này được bố trí và hạch toán vào vốn đầu tư của dự án;

b) Đối với trường hợp Nhà nước thực hiện thu hồi đất tạo quỹ đất sạch để giao, cho thuê thông qua hình thức đấu giá thì khoản kinh phí này được ứng từ Quỹ phát triển đất;

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì khoản kinh phí này được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

4. Nội dung chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này gồm:

a) Chi tổ chức họp với người có đất, chủ sở hữu tài sản trong khu vực thu hồi để phổ biến, tuyên truyền các chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư khi Nhà nước thu hồi đất và tiếp nhận ý kiến, tổ chức vận động người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản liên quan thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện dự án;

b) Chi điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất và xác định nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi gồm: Phát tờ khai, hướng dẫn người có đất, chủ sở hữu tài sản kê khai; trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; đo đạc xác định diện tích thực tế các thửa đất nằm trong ranh giới khu đất thu hồi để thực hiện dự án (nếu có) của từng người có đất thu hồi làm căn cứ thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp phải đo đạc lại; kiểm kê số lượng nhà, công trình, cây trồng, vật nuôi và tài sản khác bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất của từng chủ sở hữu tài sản; kiểm tra, đối chiếu giữa tờ khai với kết quả kiểm kê, xác định mức độ thiệt hại với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cụ thể; tính toán giá trị thiệt hại về đất, nhà, công trình, cây trồng, vật nuôi và tài sản khác, chi phí đăng báo và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình;

c) Chi phí lập, thẩm định, phê duyệt, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ khâu tính toán, xác định mức bồi thường, hỗ trợ đến khâu phê duyệt phương án, thông báo công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Chi tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

đ) Chi phục vụ việc hướng dẫn thực hiện, giải quyết những vướng mắc trong tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

e) Chi thuê nhà làm việc, thuê và mua sắm máy móc, thiết bị để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường và cơ quan thẩm định;

g) Chi in ấn, phô tô tài liệu, văn phòng phẩm, thông tin liên lạc (bưu chính, điện thoại), xăng xe;

h) Chi thuê nhân công thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có). Việc thuê nhân công do người đứng đầu đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định, quy định tại quy chế chi tiêu nội bộ và chỉ được thực hiện khi đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không có đủ nhân sự để thực hiện và không được thực hiện nhiệm vụ trùng lắp với nhân sự của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

i) Các nội dung chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Nội dung chi tổ chức thực hiện cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất:

a) Chi thông báo, tuyên truyền vận động các đối tượng thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm, quyết định cưỡng chế thu hồi đất;

b) Chi mua nguyên liệu, nhiên liệu, thuê phương tiện, thiết bị bảo vệ, y tế, phòng chống cháy nổ, các thiết bị, phương tiện cần thiết khác phục vụ cho việc thực hiện cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất;

c) Chi phục vụ công tác tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất;

d) Chi phí niêm phong, phá, tháo dỡ, vận chuyển tài sản; di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan ra khỏi khu đất cưỡng chế, chi thuê địa điểm, nhân công, phương tiện bảo quản tài sản và các khoản chi phí thực tế hợp pháp khác phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện bảo quản tài sản khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất trong trường hợp chủ sở hữu tài sản không thanh toán;

đ) Chi cho công tác quay phim, chụp ảnh phục vụ cho việc thực hiện cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất;

e) Chi phí bảo vệ, chống tái chiếm đất sau khi tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất của thửa đất cưỡng chế thu hồi đến thời điểm hoàn thành việc giải phóng mặt bằng;

g) Các nội dung chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất.

6. Chi tiền lương, các khoản đóng góp theo tiền lương và các khoản phụ cấp lương theo chế độ quy định của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất theo cơ chế tài chính áp dụng đối với tổ chức đó.

Chi tiền lương và các khoản đóng góp theo tiền lương được xác định theo quy định hiện hành của pháp luật.

7. Việc lập, phê duyệt dự toán, sử dụng và thanh quyết toán chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách, pháp luật về đầu tư công và pháp luật khác có liên quan.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp địa phương chưa quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập dự toán, thanh quyết toán chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng dự án theo định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, trình cơ quan

có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định.

9. Bộ Tài chính hướng dẫn việc thực hiện quy định tại Điều này.

Chương VII
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN HÌNH THỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN HÌNH THỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 113. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư và trường hợp đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư

a) Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là kế hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch theo các quy định của pháp luật về cơ chế đặc thù cho các địa bàn không phải lập quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện công trình, dự án không thuộc diện phải thực hiện thủ tục về đầu tư, ngoài căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai căn cứ văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định nhu cầu, quy mô, địa điểm, mục đích và thời hạn sử dụng đất của công trình, dự án.

2. Căn cứ cho phép 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 đối với hộ gia đình, cá nhân là kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

3. Trường hợp có từ hai loại quy hoạch trở lên cùng điều chỉnh khu vực đất dự kiến giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà có nội dung chưa thống nhất thì xử lý như sau:

a) Khi có sự mâu thuẫn giữa kế hoạch sử dụng đất cấp xã và các quy hoạch cùng cấp thẩm quyền phê duyệt thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết định quy hoạch, kế hoạch được thực hiện;

b) Khi có sự mâu thuẫn giữa kế hoạch sử dụng đất cấp xã và các quy hoạch khác cấp thẩm quyền phê duyệt thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cao hơn quyết định quy hoạch, kế hoạch được thực hiện.

Điều 114. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Người được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật Đất đai;

b) Có căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và Điều 113 Nghị định này;

c) Đã thực hiện ký quỹ hoặc hình thức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp phải thực hiện;

d) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

đ) Không vi phạm pháp luật về đất đai hoặc đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Việc xác định điều kiện quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này được thực hiện trên phạm vi cả nước dựa trên cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, thông tin được công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Môi trường và thông tin do cơ quan có thẩm quyền cung cấp, trừ trường hợp đã khắc phục xong vi phạm.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, lâm nghiệp, trồng trọt và bảo vệ môi trường. Trường hợp pháp luật quy định không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận thì không thực hiện thêm thủ tục chấp thuận này.

4. Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ, điều kiện quy định tại Điều này được xem xét tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích tương ứng với tiến độ thực hiện dự án; các nội dung đã được xác định mà không có thay đổi thì không phải xác định lại.

5. Cơ quan giải quyết thủ tục không yêu cầu người sử dụng đất, nhà đầu tư cung cấp lại thông tin, giấy tờ đã có trong cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp theo cơ chế kết nối, chia sẻ dữ liệu.

Điều 115. Đánh giá tình hình thực hiện tiến độ sử dụng đất, tiến độ đầu tư và hiệu quả sử dụng đất của các dự án mà người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất

1. Khi xem xét giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mới cho người đang sử dụng đất để thực hiện một hoặc

nhiều dự án khác, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

2. Nội dung đánh giá gồm:

a) Diện tích đất đã được giao, cho thuê; diện tích đã đưa vào sử dụng;

b) Tiến độ đưa đất vào sử dụng so với tiến độ ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, văn bản chấp thuận hoặc quyết định đầu tư;

c) Tiến độ thực hiện dự án đầu tư;

d) Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai;

đ) Tình hình chấp hành pháp luật về đất đai, kết quả xử lý và khắc phục vi phạm, nếu có;

e) Việc sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả và các trường hợp đất không sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng.

3. Người sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp thông tin đối với nội dung chưa có trong cơ sở dữ liệu của cơ quan nhà nước. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm khai thác thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và phối hợp với cơ quan quản lý đầu tư để xác minh khi cần thiết.

Điều 116. Giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

1. Thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý được xem xét giao đất, cho thuê đất khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Thuộc quỹ đất đã thu hồi, đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đất được giao quản lý theo quy định của Luật Đất đai;

b) Không đủ điều kiện, diện tích tối thiểu để hình thành thửa đất độc lập theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan đã được phê duyệt;

d) Không thuộc phạm vi đất để thực hiện dự án, công trình đã được cơ quan có thẩm quyền xác định;

đ) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm pháp luật về đất đai hoặc tranh chấp, khiếu nại, vi phạm đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Việc quản lý, sử dụng thửa đất quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Ưu tiên sử dụng vào mục đích công cộng;

b) Trường hợp không sử dụng vào mục đích công cộng thì giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề;

c) Trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu thì căn cứ quy hoạch, hiện trạng và điều kiện sử dụng đất của các thửa đất liền kề để quyết định;

d) Việc giao đất, cho thuê đất chỉ được thực hiện sau khi đã rà soát, công khai danh mục và lấy ý kiến người dân nơi có đất;

đ) Người được giao đất, cho thuê đất phải thực hiện hợp thửa với thửa đất liền kề;

e) Bảo đảm quyền đối với bất động sản liền kề và không làm phát sinh tranh chấp.

3. Thời hạn sử dụng đất của diện tích đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt được xác định thống nhất với thời hạn của thửa đất liền kề sau khi hợp thửa; trường hợp đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc rà soát, lập, công khai danh mục và trách nhiệm của các cơ quan trong việc quản lý, giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này.

Điều 117. Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

a) Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thay đổi căn cứ của quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Có sai sót hoặc có sự không thống nhất về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa;

c) Điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi diện tích theo loại đất đã được giao đất, cho thuê đất mà không làm thay đổi tổng diện tích đất đã được giao đất, cho thuê đất.

2. Việc điều chỉnh được thực hiện theo đề nghị của người sử dụng đất hoặc do cơ quan có thẩm quyền phát hiện trong quá trình quản lý.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, xác định nguyên nhân, nội dung cần điều chỉnh; thực hiện trích lục, trích đo địa chính khi cần thiết; xác định việc đáp ứng các điều kiện có liên quan và trình cơ quan, người có thẩm quyền điều chỉnh quyết định.

4. Trường hợp nội dung điều chỉnh làm thay đổi dự án đầu tư, quy hoạch hoặc nội dung thuộc thẩm quyền điều chỉnh theo pháp luật chuyên ngành thì phải hoàn thành việc điều chỉnh văn bản có liên quan trước khi điều chỉnh quyết định về đất đai.

5. Căn cứ quyết định điều chỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan thuế và tổ chức đăng ký đất đai xác định lại nghĩa vụ tài chính, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

6. Trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với một phần diện tích đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, không phải điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất. Trường hợp sau khi đăng ký biến động mà phát sinh việc điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì khi điều chỉnh quyết định phải cập nhật phần diện tích đất đã chuyển quyền để xác định diện tích đất còn lại của người sử dụng đất.

Điều 118. Trình tự bàn giao mặt bằng đối với trường hợp không phải thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất

1. Điều này áp dụng đối với trường hợp pháp luật cho phép tổ chức, cá nhân sử dụng mặt bằng để thực hiện công trình, dự án mà không phải ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Sau khi hoàn thành việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc hoàn thành các điều kiện để bàn giao mặt bằng theo quy định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tổ chức, cá nhân tiếp nhận mặt bằng tổ chức bàn giao trên thực địa.

3. Việc bàn giao mặt bằng phải lập thành biên bản, trong đó xác định vị trí, ranh giới, diện tích, hiện trạng đất, tài sản trên đất, mốc giới, thời điểm bàn giao và trách nhiệm quản lý, sử dụng.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển biên bản bàn giao và tài liệu có liên quan cho tổ chức đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

5. Việc bàn giao mặt bằng theo Điều này không làm phát sinh quyền của người sử dụng đất theo hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Tổ chức, cá nhân được bàn giao mặt bằng chỉ được quản lý, sử dụng theo đúng phạm vi, mục đích và thời hạn được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Mục 2
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

Điều 119. Các trường hợp cá nhân được giao đất ở không 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 điểm a khoản 3 Điều 55 của Luật Đất đai

1. Cá nhân thuộc các trường hợp sau đây được giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ 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 nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở;

b) Giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại xã, đặc khu biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn mà chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở;

c) Cá nhân thường trú tại xã, đặc khu mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở;

d) Cá nhân thường trú tại khu vực đô thị thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.

2. Việc xác định cá nhân chưa được giao đất ở, chưa có nhà ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở được thực hiện dựa trên cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thông tin do cơ quan có thẩm quyền cung cấp.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quỹ đất, điều kiện thực tế của địa phương quy định tiêu chí ưu tiên trong trường hợp số người đủ điều kiện lớn hơn quỹ đất có khả năng bố trí; việc xác định đối tượng phải được công khai, minh bạch và bảo đảm đúng đối tượng chính sách.

Điều 120. Trình tự 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

1. Người đề nghị giao đất, thuê đất nộp hồ sơ đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện:

a) Kiểm tra đối tượng, căn cứ, điều kiện giao đất, cho thuê đất;

b) Kiểm tra quy hoạch, vị trí, ranh giới, diện tích, hiện trạng và nguồn gốc đất;

c) Trích lục bản đồ địa chính hoặc tổ chức trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính phù hợp;

d) Xác định hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, trường hợp được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính nếu có;

đ) Trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Đối với dự án được quyết định hoặc chấp thuận thực hiện theo tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo tiến độ thì được giao đất, cho thuê đất theo phần diện tích tương ứng với tiến độ.

4. Sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính; người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

5. Tổ chức đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Điều 121. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Việc giao đất để bồi thường bằng đất hoặc hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc giao đất, cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất, kinh doanh được thực hiện đối với các loại đất mà tại thời điểm thu hồi còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại địa điểm khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh.

3. Căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định vị trí, diện tích, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

4. Trường hợp việc giao đất được thực hiện đồng thời với thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì các thủ tục có nội dung trùng lặp được thực hiện đồng thời và không yêu cầu người sử dụng đất nộp lại hồ sơ đã có.

Điều 122. Giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất để thanh toán Hợp đồng dự án BT

1. Quỹ đất thanh toán phải được xác định theo Hợp đồng dự án BT và đáp ứng các điều kiện để giao đất, cho thuê đất.

2. Căn cứ văn bản đề nghị giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng dự án BT của cơ quan ký kết hợp đồng BT, Hợp đồng dự án BT, văn bản xác định giá trị khối lượng công trình được thanh toán và hồ sơ pháp lý của quỹ đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Trường hợp quỹ đất thanh toán được bố trí theo nhiều khu đất hoặc thực hiện theo tiến độ của Hợp đồng dự án BT thì được giao đất, cho thuê đất theo từng khu đất, từng giai đoạn tương ứng với giá trị được thanh toán.

4. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán, thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính và xử lý chênh lệch giữa giá trị công trình BT với giá trị quỹ đất thực hiện theo pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 123. Giao đất từ quỹ đất thu hồi đối với dự án nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Trường hợp dự án thực hiện thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất

thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại chưa nhận chuyển quyền được theo quy định của pháp luật thì sau khi hoàn thành việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phần diện tích này được giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nằm trong phạm vi dự án mà không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập được Nhà nước thu hồi để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích nhà đầu tư đã nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất đối với diện tích Nhà nước thu hồi và giao đất, cho thuê đất đối với diện tích do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được thực hiện đồng thời trong cùng một quyết định.

4. Trường hợp dự án được thực hiện theo tiến độ thì quyết định quy định tại khoản 3 Điều này được ban hành đối với từng phần diện tích tương ứng với tiến độ.

Điều 124. Giao đất, cho thuê đất đối với liên danh, doanh nghiệp dự án

1. Trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án là liên danh và có thành lập doanh nghiệp dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc theo hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu, hợp đồng dự án thì Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp dự án do các thành viên liên danh thành lập để thực hiện dự án.

2. Trường hợp liên danh không thành lập doanh nghiệp dự án thì Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho các doanh nghiệp là thành viên liên danh để thực hiện dự án với tư cách là những người có chung quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Quyết định giao đất, cho thuê đất ghi đầy đủ tên các doanh nghiệp là thành viên liên danh được giao đất, cho thuê đất.

Các doanh nghiệp là thành viên liên danh thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định đối với tổ chức kinh tế và quy định về nhóm người sử dụng đất có chung quyền sử dụng đất. Trường hợp quyền sử dụng đất không phân chia được theo phần thì các thành viên liên danh cùng thực hiện hoặc ủy quyền cho người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Việc giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không phải thực hiện lại thủ tục lựa chọn nhà đầu tư nếu doanh nghiệp dự án hoặc các doanh nghiệp là thành viên liên danh đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ dự thầu, thỏa thuận liên danh, hợp đồng dự án và quy định của pháp luật có liên quan.

4. Việc thành lập doanh nghiệp dự án hoặc giao đất, cho thuê đất cho các doanh nghiệp là thành viên liên danh không làm thay đổi trách nhiệm của các thành viên liên danh đối với việc thực hiện dự án theo hồ sơ dự thầu, thỏa thuận liên danh, hợp đồng dự án và pháp luật có liên quan.

5. Nhà đầu tư nước ngoài trúng thầu phải thành lập tổ chức kinh tế để được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư và đấu thầu.

Điều 125. Tiêu chí, điều kiện xác định trường hợp khác được 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 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định

1. Ngoài 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 quy định tại Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định 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 đây:

a) Giao đất, cho thuê đất để giải quyết yêu cầu đột xuất, đặc thù về đối ngoại theo chủ trương hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền; thực hiện chính sách thu hút, trọng dụng chuyên gia, nhà khoa học, người có tài năng đặc biệt theo chính sách được cơ quan có thẩm quyền ban hành;

b) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách an sinh xã hội cấp bách đối với cá nhân, hộ gia đình gặp khó khăn đặc biệt về đất ở, nhà ở do thiên tai, hỏa hoạn, sự cố, sạt lở, sụt lún hoặc sự kiện bất khả kháng khác mà không thuộc trường hợp được bồi thường bằng đất, bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật;

c) Giao đất, cho thuê đất để bố trí chỗ ở cho cá nhân, hộ gia đình phải di dời khẩn cấp ra khỏi khu vực có nguy cơ đe dọa trực tiếp đến tính mạng, sức khỏe con người do thiên tai, biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường, nguy cơ xảy ra sự cố mà chưa thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án;

d) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện nhiệm vụ đặc biệt, cấp bách về y tế, giáo dục, khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo hoặc cung cấp dịch vụ công thiết yếu mà việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không đáp ứng được yêu cầu về thời gian thực hiện và đã xác định được tổ chức có chức năng, năng lực phù hợp để thực hiện nhiệm vụ;

đ) Trường hợp đặc biệt khác nhằm giải quyết yêu cầu cấp bách về quốc phòng, an ninh, đối ngoại, an sinh xã hội hoặc lợi ích công cộng mà không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Việc quyết định giao đất, cho thuê đất theo khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch có liên quan và đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không thuộc trường hợp pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định bắt buộc phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư;

c) Có căn cứ xác định cụ thể đối tượng được giao đất, cho thuê đất trên cơ

sở mục tiêu, đối tượng của chính sách hoặc yêu cầu thực hiện nhiệm vụ; không thuộc trường hợp có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên cùng đáp ứng điều kiện mà cần phải lựa chọn để thực hiện dự án có mục đích kinh doanh;

d) Không chia tách dự án, khu đất, thay đổi mục đích hoặc hình thức sử dụng đất nhằm không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

đ) Bảo đảm công khai, minh bạch, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, không gây thất thoát ngân sách nhà nước.

3. Trình tự xem xét, quyết định trường hợp khác được 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 được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất hoặc cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan lập hồ sơ đề xuất gửi cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh để thẩm định.

Hồ sơ đề xuất phải làm rõ sự cần thiết, căn cứ pháp lý, đối tượng dự kiến được giao đất, cho thuê đất, vị trí, diện tích, hiện trạng, mục đích, thời hạn và hình thức sử dụng đất; sự phù hợp với quy hoạch; lý do không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này và các nội dung khác có liên quan;

b) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra, thẩm định hồ sơ đề xuất; lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan tài chính cấp tỉnh, cơ quan thanh tra cấp tỉnh và cơ quan khác có liên quan trong trường hợp cần thiết;

c) Cơ quan tài chính cấp tỉnh có ý kiến về các nội dung liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản công, ngân sách nhà nước và nguy cơ thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước;

d) Cơ quan thanh tra cấp tỉnh có ý kiến về việc chấp hành pháp luật, kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực có liên quan đến khu đất, đối tượng dự kiến được giao đất, cho thuê đất và việc áp dụng trường hợp không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

đ) Trên cơ sở kết quả thẩm định và ý kiến của các cơ quan quy định tại điểm b khoản này, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất hoặc cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý ngành, lĩnh vực trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định trường hợp được 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.

4. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo khoản 3 Điều này phải xác định cụ thể đối tượng, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất, căn cứ áp dụng trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan.

Quyết định quy định tại khoản này là căn cứ để thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của Nghị định này; không thay thế quyết định giao đất, cho thuê đất.

5. Đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm e khoản 1 Điều này có liên quan đến hoạt động đối ngoại, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh lấy ý kiến cơ quan có thẩm quyền về đối ngoại trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh tại kỳ họp gần nhất về căn cứ, sự cần thiết, đối tượng, diện tích và mục đích sử dụng đất được giao đất, cho thuê đất.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và trước pháp luật về việc quyết định trường hợp được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều này.

Mục 3
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 126. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Khu đất, thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Đã được Nhà nước thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc thuộc trường hợp không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Có hạ tầng giao thông kết nối theo yêu cầu của dự án;

c) Phù hợp với quy hoạch làm căn cứ để giao đất, cho thuê đất;

d) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì có quy hoạch theo mức độ chi tiết đủ để xác định ranh giới, chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về xây dựng;

đ) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt.

2. Tổ chức tham gia đấu giá để thực hiện dự án đầu tư phải:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

b) Đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 114 Nghị định này;

c) Có năng lực, kinh nghiệm phù hợp với quy mô, tính chất của dự án;

d) Đáp ứng điều kiện theo pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Cá nhân tham gia đấu giá phải thuộc đối tượng được giao đất, cho thuê đất và đáp ứng điều kiện của pháp luật về đấu giá tài sản.

4. Tiền đặt trước thực hiện theo pháp luật về đấu giá tài sản và quy định đặc thù của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm tổ chức đấu giá.

Điều 127. Trình tự giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phương án đấu giá phải xác định ít nhất các nội dung:

a) Vị trí, diện tích, hiện trạng, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất;

b) Điều kiện tham gia đấu giá;

c) Tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm đối với trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư;

d) Giá khởi điểm và nguyên tắc xác định lại giá khởi điểm;

đ) Tiền đặt trước;

e) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá;

g) Tiến độ đưa đất vào sử dụng và các điều kiện khác của dự án.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ, trình người có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá.

4. Việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, thông báo, đăng ký tham gia, tổ chức cuộc đấu giá và xác định người trúng đấu giá thực hiện theo pháp luật về đấu giá tài sản.

5. Căn cứ kết quả đấu giá, cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

6. Tổ chức đăng ký đất đai thực hiện đăng ký, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Điều 128. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành

1. Đấu giá quyền sử dụng đất không thành trong các trường hợp sau đây:

a) Đấu giá không thành theo pháp luật về đấu giá tài sản;

b) Hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia;

c) Có nhiều người đăng ký nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá;

d) Có nhiều người tham gia nhưng chỉ có một người trả giá;

đ) Có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ.

2. Trường hợp đấu giá không thành thì cơ quan có thẩm quyền xem xét tổ chức đấu giá lại sau khi rà soát phương án đấu giá và giá khởi điểm.

3. Trường hợp đất đã đưa ra đấu giá 02 lần không thành do không có người

tham gia hoặc hết thời hạn đăng ký chỉ có một người đăng ký và thuộc trường hợp pháp luật cho phép giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất thì việc giao đất, cho thuê đất phải được thực hiện trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần thứ hai.

4. Trường hợp sau 02 lần đấu giá không thành mà tiếp tục tổ chức đấu giá thì giá khởi điểm được xác định lại theo quy định của pháp luật về giá đất tại thời điểm tổ chức đấu giá lại.

Mục 4
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 129. Điều kiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phải thuộc trường hợp được Luật Đất đai, pháp luật về đấu thầu hoặc pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định thực hiện đấu thầu.

2. Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định danh mục của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, dự án phải:

a) Thuộc danh mục khu đất thực hiện đấu thầu đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Có quy hoạch được phê duyệt đủ cơ sở xác định phạm vi, quy mô, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu chủ yếu của dự án;

c) Đáp ứng điều kiện của pháp luật về đấu thầu.

3. Nhà đầu tư tham gia đấu thầu phải:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

b) Đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án;

c) Đáp ứng điều kiện về năng lực, kinh nghiệm và các điều kiện khác theo pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

4. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì diện tích này được đưa vào phạm vi dự án để tổ chức đấu thầu đối với toàn bộ khu đất theo quy định.

Điều 130. Trình tự giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Việc lập, công bố danh mục dự án, mời quan tâm, lập hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu và phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo pháp luật về đấu thầu.

2. Sau khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, cơ quan có thẩm quyền tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

3. Nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm ứng vốn thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và phương án được phê duyệt.

4. Việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện sau khi hoàn thành điều kiện để bàn giao đất; trường hợp dự án hoặc việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo tiến độ thì được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ.

5. Nhà đầu tư nước ngoài trúng thầu thành lập tổ chức kinh tế để được giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu và đất đai.

6. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai căn cứ kết quả lựa chọn nhà đầu tư, kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hồ sơ địa chính trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất; bàn giao đất trên thực địa và thực hiện đăng ký đất đai.

7. Việc hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất phải bảo đảm thời hạn quy định tại Luật Đất đai hoặc thời hạn khác đã được xác định trong hợp đồng với nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

Điều 131. Xử lý trường hợp hủy kết quả trúng thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Trường hợp quá 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà nhà đầu tư trúng thầu không ứng đủ vốn thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng thầu, trừ trường hợp pháp luật hoặc hợp đồng dự án có quy định khác do nguyên nhân bất khả kháng.

2. Trường hợp kết quả trúng thầu bị hủy vì lý do khác thì xử lý theo pháp luật về đấu thầu và hợp đồng đã ký kết.

3. Sau khi hủy kết quả trúng thầu, cơ quan có thẩm quyền tổ chức lựa chọn nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp nhà đầu tư bị hủy kết quả trúng thầu đã ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì nhà đầu tư được lựa chọn thay thế có trách nhiệm hoàn trả khoản kinh phí đã ứng theo quy định; trường hợp dự án được chuyển sang sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì khoản kinh phí hoàn trả này được xử lý trong tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật.

Mục 5
SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI THÔNG QUA NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC ĐANG CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 132. Điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Việc nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án được thực hiện đối với dự án thuộc trường hợp pháp luật cho phép sử dụng đất thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất.

2. Khu vực thực hiện dự án phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn làm căn cứ cho phép thực hiện dự án.

3. Nhà đầu tư phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 1 Nghị định này và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp pháp luật yêu cầu.

4. Đất được nhận chuyển quyền sử dụng đất phải thuộc trường hợp người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp được xử lý theo Điều 136 Nghị định này.

5. Việc chuyển quyền sử dụng đất phải bảo đảm nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, công khai giữa các bên; Nhà nước không can thiệp vào giá và các điều kiện dân sự do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 133. Xử lý đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

1. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có thể tách thành dự án độc lập thì Nhà nước tổ chức giao đất, cho thuê đất đối với diện tích này thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

2. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý không thể tách thành dự án độc lập, kể cả trường hợp các thửa đất không liền kề nhau, thì diện tích đất này được đưa vào tổng diện tích dự án; Nhà nước thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

3. Việc xác định diện tích đất có thể tách thành dự án độc lập căn cứ vào khả năng hình thành dự án có ranh giới độc lập, lối tiếp cận, khả năng khai thác sử dụng độc lập, sự phù hợp quy hoạch, quy mô diện tích và điều kiện thực tế của khu đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tiêu chí, điều kiện, quy mô, tỷ lệ để xác định trường hợp có thể tách thành dự án độc lập.

5. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện như đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Điều 134. Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu nhận chuyển quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đề nghị đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

2. Hồ sơ phải thể hiện phạm vi, vị trí, diện tích dự kiến thực hiện dự án; mục đích sử dụng đất; hình thức nhận quyền; thời hạn dự kiến hoàn thành việc

nhận chuyển quyền sử dụng đất và tài liệu về dự án đầu tư.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

a) Kiểm tra sự phù hợp quy hoạch;

b) Kiểm tra điều kiện của nhà đầu tư;

c) Xác định hiện trạng, loại đất, người sử dụng đất và diện tích do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong phạm vi dự án;

d) Xác định sơ bộ diện tích có khả năng thỏa thuận, diện tích phải xử lý theo Điều 22 Nghị định này;

đ) Trình cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển quyền sử dụng đất.

4. Văn bản chấp thuận xác định phạm vi, diện tích, mục đích dự án và thời hạn phải hoàn thành việc nhận chuyển quyền sử dụng đất.

5. Sau khi được chấp thuận, nhà đầu tư thực hiện việc nhận chuyển quyền sử dụng đất với người sử dụng đất. Việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký đất đai.

6. Nhà đầu tư được thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp pháp luật cho phép.

Điều 135. Giải quyết trường hợp nhà đầu tư không nhận được quyền sử dụng đất với người sử dụng đất

1. Khi hết thời hạn phải hoàn thành việc nhận chuyển quyền sử dụng đất mà nhà đầu tư chưa hoàn thành thì được xem xét gia hạn một lần; thời gian gia hạn không quá thời gian được xác định trong văn bản chấp thuận ban đầu.

2. Trường hợp hết thời hạn gia hạn và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 4 Điều 36 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Trường hợp diện tích đã nhận chuyển quyền sử dụng đất đủ điều kiện hình thành dự án độc lập, nhà đầu tư được đề nghị điều chỉnh phạm vi dự án để thực hiện trên diện tích đã nhận quyền;

b) Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện dự án thì việc nhận quyền sử dụng đất chấm dứt, quyền sử dụng đất mà nhà đầu tư đã nhận được xử lý theo quy định của pháp luật dân sự, đất đai và nội dung thỏa thuận giữa các bên;

c) Trường hợp dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất và được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì Nhà nước thu hồi phần diện tích chưa nhận quyền được để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định.

Điều 136. Chính sách khuyến khích việc nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội

1. Trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì được thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận để thực hiện việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Nhà đầu tư được thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

3. Trường hợp người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng có tài sản gắn liền với đất hoặc chi phí đầu tư vào đất thì nhà đầu tư được thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất. Hợp đồng phải thể hiện việc người đang sử dụng đất tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư.

4. Trường hợp người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất thì Nhà nước xử lý đất theo quy định để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư nếu dự án đủ điều kiện.

5. Cơ quan nhà nước có trách nhiệm cung cấp, chia sẻ thông tin địa chính, tình trạng pháp lý của đất và thực hiện các thủ tục đăng ký thuộc trách nhiệm của Nhà nước để tạo điều kiện cho việc nhận chuyển quyền sử dụng đất, không can thiệp vào nội dung dân sự thuộc quyền tự định đoạt của các bên.

Mục 6
CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN HÌNH THỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 137. Trình tự chuyển mục đích sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện:

a) Kiểm tra hồ sơ, căn cứ và điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Kiểm tra hiện trạng, vị trí, diện tích, loại đất và sự phù hợp với quy hoạch;

c) Xác định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất, nếu có;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính trong trường hợp cần thiết;

đ) Xác định hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, trường hợp được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính nếu có;

e) Trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính. Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp được ghi nợ theo Điều 138 Nghị định này.

4. Tổ chức đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

5. Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất thì được thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký chuyển quyền và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 138. Ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Người sử dụng đất thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được ghi nợ theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Đối tượng, phạm vi, số tiền được ghi nợ, thời hạn ghi nợ, việc thanh toán, xóa nợ và xử lý số tiền còn nợ thực hiện theo pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Việc ghi nợ tiền sử dụng đất không làm thay đổi hiệu lực của quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định, theo dõi nghĩa vụ tài chính được ghi nợ; tổ chức đăng ký đất đai ghi nhận, cập nhật thông tin về nghĩa vụ tài chính trên hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định.

Điều 139. Trình tự chuyển hình thức Nhà nước cho thuê đất

1. Người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc ngược lại nộp hồ sơ đề nghị chuyển hình thức thuê đất.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra:

a) Hình thức sử dụng đất hiện tại;

b) Điều kiện được lựa chọn hình thức thuê đất;

c) Thời hạn sử dụng đất còn lại;

d) Việc chấp hành pháp luật về đất đai;

đ) Trường hợp pháp luật không cho phép chuyển hình thức thuê đất.

3. Trường hợp đủ điều kiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định chuyển hình thức thuê đất; việc chuyển hình thức thuê đất không phải thực hiện lại thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư nếu không thay đổi người sử dụng đất, diện tích, mục đích sử dụng đất và dự án đầu tư.

4. Sau khi có quyết định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ký hoặc điều chỉnh hợp đồng thuê đất; chuyển thông tin đến cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tài chính; người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; tổ chức đăng ký đất đai chỉnh lý Giấy chứng nhận, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 140. Chuyển hình thức sử dụng đất của đơn vị sự nghiệp công lập

1. Đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất mà diện tích đất thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai thì được chuyển sang hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Đối với diện tích sử dụng vào sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ, liên doanh, liên kết thuộc trường hợp phải thuê đất thì tiếp tục thực hiện hình thức thuê đất theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp một khu đất có cả diện tích thuộc khoản 1 và khoản 2 Điều này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định ranh giới, diện tích theo từng hình thức sử dụng; trường hợp không thể tách ranh giới độc lập thì thực hiện theo chế độ sử dụng đất áp dụng đối với hoạt động thực tế theo quy định của Luật Đất đai.

4. Đơn vị sự nghiệp công lập nộp hồ sơ đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất; cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra hiện trạng, mục đích sử dụng, phương án sử dụng tài sản công và trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định.

5. Nghĩa vụ tài chính phát sinh trước và sau thời điểm chuyển hình thức sử dụng đất được xử lý theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Điều 141. Chuyển hình thức từ giao đất sang cho thuê đất

1. Người sử dụng đất thuộc trường hợp được lựa chọn hoặc phải chuyển từ hình thức Nhà nước giao đất sang Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai nộp văn bản đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất và giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra đối tượng, điều kiện, diện tích, mục đích và thời hạn sử dụng đất; trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định chuyển từ giao đất sang thuê đất.

3. Trường hợp không thay đổi người sử dụng đất, diện tích và mục đích sử dụng đất thì không phải thu hồi đất trước khi quyết định cho thuê đất và không phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

4. Thời hạn thuê đất được xác định bằng thời hạn sử dụng đất còn lại, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Sau khi có quyết định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất; cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính; người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; tổ chức đăng ký đất đai chỉnh lý hình thức sử dụng đất trên Giấy chứng nhận, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

6. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mà việc chuyển hình thức sử dụng đất làm thay đổi quyền của bên nhận bảo đảm thì việc chuyển hình thức sử dụng đất phải

bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật dân sự.

Điều 142. Hủy quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất

1. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất được xem xét hủy trong các trường hợp sau đây:

a) Người sử dụng đất đã được ban hành quyết định và thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa đăng ký biến động theo quyết định và có văn bản đề nghị không tiếp tục thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất;

b) Căn cứ để ban hành quyết định không còn do văn bản của cơ quan có thẩm quyền bị hủy bỏ, thu hồi hoặc chấm dứt hiệu lực trước khi quyết định về đất đai được thực hiện;

c) Theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc quyết định giải quyết khiếu nại, tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền;

d) Trường hợp khác pháp luật quy định phải hủy quyết định.

2. Việc hủy quyết định theo điểm a khoản 1 Điều này chỉ được thực hiện khi:

a) Chưa phát sinh quyền của người thứ ba trên cơ sở quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất;

b) Người sử dụng đất cam kết tiếp tục sử dụng đất theo mục đích, hình thức sử dụng đất trước khi có quyết định bị hủy;

c) Không thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất hoặc xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, trình cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành quyết định hoặc cơ quan, người kế thừa thẩm quyền ban hành quyết định hủy.

4. Sau khi quyết định bị hủy:

a) Cơ quan thuế hủy hoặc điều chỉnh thông báo nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện;

b) Tổ chức đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

c) Người sử dụng đất tiếp tục sử dụng đất theo mục đích, hình thức sử dụng đất trước thời điểm ban hành quyết định bị hủy.

5. Trường hợp người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, đã đăng ký biến động hoặc đã thực tế sử dụng đất theo mục đích, hình thức sử dụng đất mới thì không áp dụng cơ chế tự nguyện hủy quy định tại điểm a khoản 1 Điều này; việc xử lý thực hiện theo quy định về chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, thu hồi đất và pháp luật có liên quan.

Chương VIII
HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH; ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục 1
HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 143. Quy định chi tiết nguyên tắc lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

1. Việc lập hồ sơ địa chính phải bảo đảm tính khoa học và thống nhất thông tin trong hồ sơ với hiện trạng quản lý, sử dụng đất.

2. 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 thì thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, bảo đảm phản ánh đầy đủ tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn.

Điều 144. Thành phần của hồ sơ địa chính

1. Thành phần của hồ sơ địa chính bao gồm:

a) Bản đồ địa chính;

b) Sổ mục kê đất đai;

c) Sổ địa chính;

d) Bản sao các loại giấy chứng nhận;

đ) Hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

2. Các tài liệu quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này được lập dưới dạng số; tài liệu quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này ở dạng giấy, được tập hợp thành hồ sơ thủ tục đăng ký cho từng thửa đất (kể cả hồ sơ đăng ký tài sản gắn liền với đất của chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất), từng căn hộ chung cư hoặc tài sản gắn liền với đất khác mà quyền sử dụng đất là sử dụng chung. Địa phương đã triển khai đăng ký điện tử thì tài liệu quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này được lập dưới dạng số và lưu trữ trong cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Hồ sơ địa chính được sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Làm công cụ quản lý đất đai;

b) Bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất, người được giao quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật về 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 145. Trách nhiệm lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý, khai thác hồ sơ địa chính

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập hồ sơ địa chính; kiểm tra, giám sát việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính thường xuyên tại địa phương.

2. Tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm lập các tài liệu quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều 144 của Nghị định này; chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính.

Đối với những địa bàn cấp xã chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai mà việc đăng ký biến động đất đai do cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện thì cơ quan này có trách nhiệm cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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.

4. Trường hợp thực hiện sắp xếp, thay đổi đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới *đơn vị* hành chính thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức chuyển đổi, tích hợp, kế thừa và cập nhật hồ sơ địa chính, dữ liệu đất đai theo đơn vị hành chính mới, bảo đảm tính liên tục, không làm gián đoạn việc giải quyết thủ tục hành chính và khai thác thông tin đất đai.

Điều 146. Thông tin trong hồ sơ địa chính

1. Các thông tin trong hồ sơ địa chính phải đảm bảo tính thống nhất giữa các thành phần của hồ sơ địa chính, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này.

2. Trường hợp không thống nhất thông tin giữa các tài liệu trong hồ sơ địa chính thì phải thực hiện kiểm tra, đối chiếu các tài liệu thành phần hồ sơ địa chính để xác định thông tin làm cơ sở chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính.

3. Trường hợp thành lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận trước đây mà đã cấp đổi giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định thông tin theo kết quả cấp đổi giấy chứng nhận.

4. Trường hợp thành lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận trước đây mà chưa cấp đổi giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định các thông tin như sau:

a) Các thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, thông tin về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định theo giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp giấy chứng nhận đã cấp không thể hiện đầy đủ thông tin thì xác định thông tin theo sổ địa chính và hồ sơ thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận;

b) Các thông tin về đường ranh giới (hình dạng, kích thước các cạnh và tọa độ các đỉnh thửa), diện tích của thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính mới; trường hợp đường ranh giới thực tế của thửa đất trên bản đồ địa chính mới đã có biến động so với ranh giới thể hiện trên giấy chứng nhận đã cấp thì thông tin về đường ranh giới và diện tích sử dụng đất được xác định theo giấy chứng nhận đã cấp.

5. Việc sắp xếp, thay đổi đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới *đơn vị* hành chính không làm mất đi tình trạng pháp lý của hồ sơ địa chính đã được lập.

Mục 2
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 147. Quy định chi tiết về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Nội dung đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu gồm:

a) Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý gồm tên, giấy tờ nhân thân, pháp nhân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý;

b) Thông tin về thửa đất gồm số hiệu thửa đất (gồm số thửa đất, số tờ bản đồ), địa chỉ, diện tích, loại đất, hình thức sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và các thông tin khác về thửa đất; thông tin về tài sản gắn liền với đất (nếu có) gồm loại tài sản, địa chỉ, diện tích xây dựng, diện tích sàn, diện tích sử dụng, hình thức sở hữu, thời hạn sở hữu và các thông tin khác về tài sản gắn liền với đất;

c) Yêu cầu về đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc quyền quản lý đất hoặc cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Các yêu cầu khác của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai (nếu có).

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý, người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trực tiếp thực hiện việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc thực hiện việc đăng ký thông qua người đại diện theo quy định của pháp luật (sau đây gọi chung là người yêu cầu đăng ký).

3. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho công ty nông, lâm nghiệp đối với phần diện tích đất mà công ty được tiếp tục sử dụng sau khi rà soát, sắp xếp theo quy định tại Điều 83 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 225 của Nghị định này.

4. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có nhu cầu thực hiện đồng thời nhiều thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thì các cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm liên thông với các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.

5. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, chủ đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã nhận chuyển quyền hoặc sau khi hoàn thành việc nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận đồng thời với thủ tục về đất đai để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản này không áp dụng xử phạt vi phạm hành chính về thời hạn đăng ký biến động đối với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

6. Đối với tài sản là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp thì khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động, cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký trên cơ sở thông tin về tài sản trên Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp chủ sở hữu tài sản có yêu cầu đăng ký thay đổi tài sản; chủ sở hữu tài sản chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc thực hiện giao dịch nếu tài sản đã có thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp.

7. Các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật Đất đai năm 2026 có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất.

8. Trường hợp đang trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không tiếp tục thực hiện thì người có quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật dân sự nộp giấy tờ chứng minh để tiếp tục thực hiện thủ tục.

Trường hợp chưa xác định được người tiếp tục thực hiện thủ tục hoặc người tiếp tục thực hiện thủ tục không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật vào Sổ địa chính.

9. Đối với thửa đất của cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu thì cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 19 của Luật Đất đai quyết định diện tích đất ở được công nhận theo

hạn mức giao đất ở cho cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai, hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 156 của Nghị định này mà không phụ thuộc vào số thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất.

10. Quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu là cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất có nhu cầu ghi nợ;

b) Mức tiền sử dụng đất được ghi nợ đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản này là toàn bộ số tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

c) Trình tự, thủ tục ghi nợ, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Thời hạn nợ tiền sử dụng đất của đối tượng quy định tại điểm a khoản này được tính cho đến khi người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ trước khi thực hiện các quyền này; trường hợp tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất thì người nhận tặng cho thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và người nhận thừa kế được tiếp tục ghi nợ;

d) Trường hợp người được giao đất tái định cư thì việc ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

đ) Việc ghi nợ tiền sử dụng đất cho đối tượng quy định tại điểm a khoản này được áp dụng trong thời hạn từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 7 năm 2029, việc thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

11. Đối với các bất động sản, dự án bất động sản mà đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng; chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm về việc nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan; cơ quan có chức năng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra việc đủ điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

12. Thửa đất có nhiều loại đất, nhiều hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nhiều thời hạn sử dụng đất khác nhau mà người sử dụng đất xác định được ranh giới hoặc hồ sơ địa chính được lập phù hợp với quy định của pháp luật thể

hiện được ranh giới giữa các phần diện tích đất thì thể hiện ranh giới giữa các phần diện tích đất bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm theo ghi chú thích theo mục đích của đường ranh giới đó trên sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận, trừ trường hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất khi công nhận quyền sử dụng đất hoặc có nguồn gốc được công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 148. Quy định chi tiết về đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Nội dung đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất gồm:

a) Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý gồm tên, giấy tờ nhân thân, pháp nhân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý;

b) Thông tin về thửa đất gồm số hiệu thửa đất (gồm số thửa đất, số tờ bản đồ) , địa chỉ, diện tích, loại đất, hình thức sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và các thông tin khác về thửa đất; thông tin về tài sản gắn liền với đất gồm loại tài sản, địa chỉ, diện tích xây dựng, diện tích sàn, diện tích sử dụng, hình thức sở hữu, thời hạn sở hữu và các thông tin khác về tài sản gắn liền với đất;

c) Thông tin về nội dung biến động quy định tại khoản 1 Điều này và lý do biến động;

d) Các yêu cầu khác của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai (nếu có).

2. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận mà có thay đổi theo quy định tại khoản 2 Điều 63 của Luật Đất đai, bao gồm:

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; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; chuyển nhượng dự án có sử dụng đất; chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

c) Thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

d) Thay đổi ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất;

đ) Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất; đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

e) Chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật Đất đai; trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Đất đai mà người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động;

g) Thay đổi thời hạn sử dụng đất;

h) Thay đổi hình thức giao đất, cho thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật này;

i) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp hoặc sự thỏa thuận của các thành viên 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;

k) 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; bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề;

m) Thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

n) Thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm;

o) 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;

p) Bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

3. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại khoản 2 Điều này được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này.

4. Trường hợp đăng ký biến động quy định tại điểm p khoản 2 Điều này thì được cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không phải xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp.

5. Các trường hợp đăng ký biến động thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động đất đai;

b) Hợp thửa đất hoặc tách thửa đất;

c) Người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng;

đ) Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều này;

e) Thay đổi toàn bộ các thông tin về thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính;

g) Trường hợp xác định lại diện tích đất ở quy định tại khoản 6 Điều 156 của Nghị định này;

h) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận nội dung thay đổi.

5. Thời hạn thực hiện đăng ký biến động:

a) Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và p khoản 2 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền, trừ trường hợp Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có quy định về thời hạn nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho bên mua tài sản khác với thời hạn đăng ký biến động quy định tại khoản này thì thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và trường hợp điều chuyển tài sản công quy định tại điểm p khoản 2 Điều này;

b) 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;

c) 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;

d) Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và p khoản 2 Điều này mà không thuộc điểm b và điểm c khoản này thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày văn bản về việc biến động có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

6. Khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân mà đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất, tại thời điểm nhận đủ hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn đất, chiếm đất, đồng thời người sử dụng đất cam kết không lấn đất, chiếm đất hoặc nhận chuyển quyền thêm diện tích đất thì được xác định là ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

7. Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận mà thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất, trừ trường hợp người sử

dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu. Trường hợp người sử dụng đất nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trường hợp giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận hoặc khi thực hiện thủ tục cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 18 của Nghị định này để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận.

Người sử dụng đất được công nhận theo kết quả trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính; chi phí đo đạc do Nhà nước bảo đảm kinh phí; trường hợp đo đạc lại mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp, ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở tăng thêm nằm ngoài hạn mức đất ở theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây; trường hợp tổ chức thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích đất phi nông nghiệp tăng thêm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây.

8. Trường hợp chuyển quyền sở hữu tài sản trên đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản thì hợp đồng thuê đất đối với bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản hết hiệu lực kể từ thời điểm Giấy chứng nhận được cấp cho bên nhận chuyển quyền. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền quy định hoặc chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện ký hợp đồng thuê đất đối với bên nhận chuyển quyền trong trường hợp pháp luật có quy định ký hợp đồng thuê đất.

9. Trường hợp quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người mà thành viên của nhóm chuyển quyền sử dụng một phần quyền sử dụng đất, một phần quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không tách thửa hoặc trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chuyển quyền một phần quyền sử dụng đất, một phần quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để trở thành nhóm người sử dụng chung thửa đất, nhóm chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai giải quyết như trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không yêu cầu các bên phải thực hiện việc tách thửa đất.

Mục 3
QUY ĐỊNH CHI TIẾT VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT LẦN ĐẦU

Điều 149. Quy định chi tiết một số nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì Giấy chứng nhận được cấp khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được xác định không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc 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 hoặc mở rộng đường giao thông trong khu dân cư hiện hữu hoặc đường giao thông theo quy hoạch hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất không phải trả chi phí đối với trường hợp này.

3. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, 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 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.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các Điều 151, Điều 152, Điều 153 và Điều 154 của Nghị định 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;

5. Trường hợp thửa đất xây dựng nhà chung cư hoặc công trình xây dựng khác mà có nhiều chủ sở hữu từng phần diện tích của công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng thì không ghi tên những người sử dụng chung thửa đất trên giấy chứng nhận mà chỉ ghi tên chủ sở hữu tài sản đồng thời là người sử dụng chung thửa đất trên Giấy chứng nhận.

6. Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại cơ quan có chức năng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật mà người sử dụng đất thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai giải quyết việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền nếu có văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

7. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận đồng loạt theo dự án hoặc thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ mà bên nhận thế chấp đang giữ Giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận thế chấp; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận được cấp. Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm cơ quan có chức năng đăng ký đất đai, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để trao cho bên nhận thế chấp; bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để quản lý.

8. Các trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu mà điều kiện cấp Giấy chứng nhận là phải phù hợp với quy hoạch thì căn cứ vào quy hoạch có hiệu lực tại thời điểm xem xét điều kiện này.

9. Việc xác nhận tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất trong quá trình giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện căn cứ vào việc Ủy ban nhân dân cấp xã đang thụ lý đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc nhận được văn bản hoặc thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.

10. Đối với dự án bất động sản thì việc cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện khi nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì phải đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng thì thực hiện xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư, trong đó phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung với người khác thì được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng chung.

Điều 150. Cấp Giấy chứng nhận đối với 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 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 đoạn mãi bất động sản 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 Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

c) 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, đã sử dụng đất 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 ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao 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; 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 sĩ 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 sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

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 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; giấy tờ 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 hoặc 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;

n) Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, 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 trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết 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;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa 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, Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp 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, 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; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, 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 mà thửa đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì được cấp Giấy chứng nhận; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính 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 mà bản gốc giấy tờ đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ này, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

8. Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Điều này mà trên giấy tờ đó có các thời điểm khác nhau thì người sử dụng đất được chọn thời điểm trên giấy tờ để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận.

Điều 151. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

Việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 152 và Điều 153 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 156 của Nghị định này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 156 của Nghị định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất

thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; 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;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 156 của Nghị định này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 156 của Nghị định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy

định của pháp luật.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất được hình thành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và 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, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản này thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 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, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này đối với từng thửa đất đó.

5. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật Đất đai đã sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 150 của Nghị định này, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, 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 4 Điều này.

6. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất nông nghiệp, 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 80 của Luật Đất đai; thời hạn sử dụng đất là 50 năm tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

7. 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, 4 và 5 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận.

8. Nhà nước có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện theo quy định tại Điều này.

Điều 152. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 8 năm 2024

Việc cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do lấn, chiếm đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 được thực hiện như sau:

1. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm 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 đất, 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 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 do lấn đất, chiếm đất có nguồn gốc nông, lâm trường đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng qua các thời kỳ thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch lâm nghiệp đối với 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 khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. 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 xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

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 đất, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không thuộc quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, không thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng 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.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất vào mục đích đất phi nông nghiệp hoặc đất nông nghiệp không phải là đất canh tác mà phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp đang sử dụng đất vào mục đích đất canh tác thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4 Điều này;

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận theo hình thức công nhận như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1, điểm a và điểm b khoản 3 Điều này mà không có tranh chấp thì diện tích, mục đích sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thửa đất đã được hình thành trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì diện tích, mục đích sử dụng đất được xác định như trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 6 Điều 151 của Nghị định này;

b) Trường hợp thửa đất đã được hình thành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích, mục đích sử dụng đất được xác định như trường hợp khoản 3 và khoản 6 Điều 151 của Nghị định này;

c) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu; trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc đăng ký biến động;

d) Người sử dụng đất quy định tại các điểm a và b khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận, trường hợp quy định tại điểm c khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

6. Người sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện trong trình tự, thủ tục giao đất; trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này thì việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 153 của Nghị định này.

7. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có có nguồn gốc do lấn đất, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận và xử lý theo quy định của pháp luật.

8. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều này nếu đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, việc sử dụng đất không gây ô nhiễm môi trường, không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh và công trình xây dựng đảm bảo an toàn.

Điều 153. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường

1. Trường hợp đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 150 của Nghị định này thì diện tích, mục đích sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 156 của Nghị định này;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà trên 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 chưa ghi

rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai nếu diện tích thửa đất lớn hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở, được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất nếu thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức giao đất ở.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở quy định tại điểm này;

c) Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có) sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch thì được công 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 theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 152 của Nghị định này và người đang sử dụng đất có nguồn gốc được giao, giao khoán, khoán trắng, thuê đất, mượn đất của nông, lâm trường quy định tại điểm a khoản 4 Điều 83 của Luật Đất đai mà đã tự ý làm nhà ở thì diện tích, mục đích sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 156 của Nghị định này.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại điểm này thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích vượt hạn mức công nhận quy định tại điểm này;

b) Đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận là hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại điểm này thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở quy định tại điểm này;

c) Đối với phần diện tích đất còn lại (nếu có) sau khi đã được xác định theo

quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì được xác định theo hiện trạng đang sử dụng.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất, nhận chuyển nhượng đất không đúng quy định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã hình thành khu dân cư tập trung, việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch thì diện tích, mục đích sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thửa đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì xác định diện tích, mục đích sử dụng đất như trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 6 Điều 151 của Nghị định này;

b) Trường hợp thửa đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì xác định diện tích, mục đích sử dụng đất như trường hợp khoản 3 và khoản 6 Điều 151 của Nghị định này.

4. Người sử dụng đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 152 của Nghị định này mà trong khu vực đất lấn, chiếm không có ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng với hạn mức giao đất quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai, theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 80 của Luật Đất đai; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) thì ưu tiên giao cho đối tượng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 80 của Luật Đất đai.

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất trước ngày giao đất, giao rừng cho các nông, lâm trường, ban quản lý rừng, khu bảo tồn, vườn quốc gia, công ty nông, lâm nghiệp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 151 của Nghị định này.

7. Đối với trường hợp đất có nguồn gốc nông, lâm trường mà nông, lâm trường hoặc các công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất trước đó đã giải thể hoặc phá sản không còn trực tiếp quản lý, sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc đo đạc, lập hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận cho các đối tượng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Điều này mà không phải lập phương án sử dụng đất.

Điều 154. Cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền bao gồm các trường hợp sau:

a) Sử dụng đất do được giao đất, cho thuê đất, mượn đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng không đúng quy định của pháp luật;

c) Sử dụng đất có nguồn gốc đổi đất cho cộng đồng dân cư, thôn, xóm hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã không đúng quy định của pháp luật.

2. Trường hợp đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc quy định tại khoản 5 Điều này, 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 2 và khoản 6 Điều 151 của Nghị định này.

3. Trường hợp đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và không thuộc quy định tại khoản 5 Điều này, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 151 của Nghị định này.

4. Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch 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 3 Điều 151 của Nghị định này.

5. Trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều này, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận không có nhà ở nhưng trong giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này có thể hiện mục đích để làm nhà ở, đất ở hoặc có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất vào mục đích đất ở thì thực hiện theo quy định sau:

a) Diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị định này nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở, được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị định này;

b) Đối với đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì phải đáp ứng các điều kiện về quy hoạch, kế hoạch theo quy định tại khoản 2 Điều này.

6. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau, trừ

trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

7. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

Điều 155. Căn cứ xác định thời điểm sử dụng đất

1. Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 Nghị định này thì thời điểm sử dụng đất được xác định theo giấy tờ đó.

2. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 Nghị định này thì việc xác định thời điểm sử dụng đất được căn cứ vào thời gian tại một trong các giấy tờ sau đây:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định về thi hành án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

d) Giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có địa chỉ thuộc thửa đất phải xác định;

đ) Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 156 Luật Đất đai;

e) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

g) Bản đồ, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai; sổ mục kê, sổ kiến điền được lập từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 trở về sau;

h) Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh tại thời điểm kê khai kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

i) Giấy tờ về việc đăng ký thường trú, tạm trú tại nhà ở gắn với đất ở do cơ quan có thẩm quyền cấp;

k) Giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất;

l) Các tài liệu khác có thông tin chứng minh về thời điểm sử dụng đất.

3. Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 150 Nghị định này và giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này hoặc có một trong các giấy tờ này nhưng không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ thì thời điểm

sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất.

4. Trường hợp có các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này mà thời điểm bắt đầu sử dụng đất thể hiện trên các giấy tờ đó có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất được xác định theo giấy tờ hoặc thông tin có ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất.

Điều 156. Việc xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 150 của Nghị định này mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận như sau:

1. Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được xác định như sau:

a) Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên 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 thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở;

b) Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở.

2. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được xác định như sau:

a) Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên 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 thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở;

b) Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở.

3. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai mà trên 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 thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích

đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức giao đất ở;

b) Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật Đất đai thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở.

4. Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi đã được xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều này thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì được xác định là mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp đã xây dựng công trình sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ 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; 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) Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận là đất nông nghiệp; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch thì được công nhận vào mục đích đó nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện, tập quán tại địa phương quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

6. Việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 150 của Nghị định này mà không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 150 của Nghị định này; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích được xác định lại là đất ở.

Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất một phần diện tích đất ở của thửa đất hoặc Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất ở của thửa đất thì khi xác định lại diện tích đất ở phải trừ đi phần diện tích đất ở đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc thu hồi;

b) Phần diện tích đất của người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà không thuộc quy định tại điểm c khoản này hoặc phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi thì không được xác định lại theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất hoặc tặng cho quyền sử dụng đất trong hàng thừa kế thì những người nhận thừa kế, nhận tặng cho được xác định lại diện tích đất ở theo thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận lần đầu.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tiễn tại địa phương quy định việc xác định lại diện tích đất ở đối với các trường hợp không thuộc khoản 6 Điều này.

8. Cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật Đất đai năm 2026 có trách nhiệm xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm c khoản 6 Điều này.

Điều 157. Xử lý trường hợp diện tích thực tế đang sử dụng có chênh lệch so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp

1. 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 150 của Nghị định này hoặc giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất 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 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.

2. 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 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 đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 Điều này. Việc cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản này được thực hiện đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng.

Trường hợp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp mà vị trí không chính xác thì rà soát, cấp đổi Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

3. Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà thửa đất gốc (thửa đất chưa có diện tích tăng thêm) có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì xử lý như sau:

a) Trường hợp phần diện tích tăng thêm có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận được xác định đối với thửa đất gốc và phần diện tích tăng thêm theo quy định tại Điều 156 của Nghị định này;

b) Trường hợp phần diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận được xác định

đối với thửa đất gốc theo quy định tại Điều 150 của Nghị định này và phần diện tích tăng thêm theo Giấy chứng nhận đã cấp; cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động đất đai thực hiện việc chỉnh lý Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền theo quy định;

c) Trường hợp phần diện tích tăng thêm không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các Điều 151, Điều 152 và Điều 154 của Nghị định này thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận được xác định đối với thửa đất gốc theo quy định tại Điều 156 của Nghị định này và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại các Điều 151, Điều 152 và Điều 154 của Nghị định này.

4. Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận thì xử lý như sau:

a) Trường hợp phần diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng; cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động đất đai thực hiện việc chỉnh lý Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Trường hợp phần diện tích tăng thêm có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận là toàn bộ thửa đất gốc và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại Điều 156 của Nghị định này;

c) Trường hợp phần diện tích tăng thêm không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các Điều 151, Điều 152 và Điều 154 của Nghị định này thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng; loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận được xác định đối với thửa đất gốc theo Giấy chứng nhận đã cấp và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại các Điều 151, Điều 152 và Điều 154 của Nghị định này.

5. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều này không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thửa đất đối với diện tích tăng thêm.

Điều 158. Giải quyết đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích của thửa đất

1. Đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận thì người sử dụng đất được

cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng như sau:

a) Trường hợp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy chứng nhận đã cấp, nếu người sử dụng đất có nhu cầu thì được xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 156 của Nghị định này, phần diện tích còn lại được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 Điều 156 của Nghị định này;

b) Trường hợp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy chứng nhận đã cấp, phần diện tích còn lại được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 Điều 156 của Nghị định này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây mà nay đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà người được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã chuyển quyền sử dụng đất thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 159. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 5 và 7 Điều 4 của Luật Đất đai mà không thuộc quy định tại Điều 83 của Luật Đất đai

1. Tổ chức đang sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 5 và 7 Điều 4 của Luật Đất đai mà không thuộc quy định tại Điều 83 của Luật Đất đai 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 hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận phải tự kê khai nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm bắt đầu sử dụng đất, diện tích và loại đất đang sử dụng đất, báo cáo cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất.

2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và xử lý theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai và quy định sau đây:

a) Trường hợp tổ chức trong nước đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì hình thức sử dụng đất được xác định theo giấy tờ đó; thời hạn sử dụng đất được tính kể từ ngày ghi trên giấy

tờ về quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thì phải thực hiện kể từ ngày ngày ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Trường hợp tổ chức trong nước đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức sử dụng đất theo quy định tại các điều 51, 52 và 53 của Luật Đất đai.

Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 53 của Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng 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 150 của của Nghị định 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 tại thời điểm có giấy tờ đó thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 80 của Luật Đất đai 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 quy định tại điểm b khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai thì cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật;

d) Diện tích đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai thì phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất 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 việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện sau khi hoàn thành việc giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản mà bên chuyển nhượng dự án và bên nhận chuyển nhượng dự án đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Trường hợp bên chuyển nhượng dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng dự án trên cơ sở hợp đồng, văn bản

chuyển nhượng dự án và thực hiện theo quy định tại Điều 161 của Nghị định này mà không phải thực hiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này;

b) Trường hợp bên chuyển nhượng dự án đã được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai cho bên nhận chuyển nhượng dự án.

Điều 160. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

1. Người được giao quản lý đất quy định tại Điều 88 của Luật Đất đai phải báo cáo, kê khai hiện trạng, diện tích và loại đất đang được giao quản lý với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, trừ trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý đất thì cơ quan, tổ chức thuộc cấp xã có trách nhiệm lập văn bản rà soát hiện trạng sử dụng đất.

2. Trên cơ sở báo cáo, kê khai hiện trạng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra thực tế việc quản lý đất và cấp Giấy chứng nhận theo hình thức công nhận quyền sử dụng đất như trường hợp đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

3. Việc cấp Giấy chứng nhận cho người được giao quản lý đất phải đảm bảo xác định rõ ranh giới đất được quản lý, trên cơ sở kê khai của cơ quan, tổ chức theo quy định tại Điều này. Việc thể hiện các nội dung trên Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

4. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 161. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án 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 9 của Luật Đất đai và các điều 11, 12 và 13 Nghị định 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 có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích đất sử dụng vào 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 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 thương mại, dịch vụ, 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 thương mại, dịch vụ thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

2. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này mà bao gồm nhiều phần diện tích đất 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 9 của Luật Đất đai và các điều 11, 12 và 13 Nghị định này. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt.

3. Dự án đầu tư quy định tại Điều này mà điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng dẫn đến thay đổi thông tin về thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt thì được cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất.

Điều 162. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa được thực hiện như sau:

1. Trường hợp đất chỉ do một 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 có nhiều người sử dụng đất, có nhiều loại đất khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận cho từng người sử dụng đất. Người sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Điều 163. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất

1. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất cho hoạt động tôn giáo mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng

đất theo các nội dung sau đây:

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng;

b) Diện tích đất 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; hình thức khác;

c) Diện tích đất đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

2. Cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất tổ chức 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 tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc 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 về đất đai;

c) Diện tích đất mở rộng của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; diện tích đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc bị lấn, bị chiếm; diện tích đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sau khi đã xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này thì được cấp Giấy chứng nhận với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài và hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai.

4. Trường hợp đất do tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp 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 164. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành 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 cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tự chia, tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận thành 02 hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất 01 thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tại thời điểm chia, tách thửa đất.

3. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì được cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa.

Điều 165. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà ở

1. Hộ gia đình, cá nhân sở hữu nhà ở được cấp Giấy chứng nhận khi có một trong các loại giấy tờ sau đây:

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, hóa 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 về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng 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, 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 đối với trường hợp giao dịch trước

ngày 01 tháng 7 năm 2006.

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau 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 kinh doanh bất động sản 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 hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật mà có xác định quyền sở hữu nhà ở;

g) Một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác và đang không có tranh chấp.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này đang không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhà ở không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà thuộc trường hợp không phải xin giấy phép xây dựng thì được cấp Giấy chứng nhận; đối với trường hợp phải xin phép xây dựng thì chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm về việc nhà ở, công trình xây dựng đủ điều kiện tồn tại.

Trường hợp có giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này nhưng hiện trạng nhà ở có thay đổi so với giấy tờ đó và thuộc khu vực phải xin phép xây dựng thì không thực hiện việc xác nhận đủ điều kiện tồn tại nhà ở, việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở do chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm. 4. Tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh được cấp Giấy chứng nhận khi có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Một trong những giấy tờ của cơ quan có thẩm quyền về việc chấp thuận thực hiện dự án phát triển nhà ở;

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;

c) Giấy tờ khác chứng minh có quyền sở hữu đối với nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật.

d) Trường hợp nhà ở đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ 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 (nếu có).

5. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở đó thì việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì phải có giấy tờ về giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đối với chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì phải có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều này và 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, tạo lập nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật, trong đó thể hiện mục đích xây dựng công trình phù hợp với mục đích sử dụng đất.

6. 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 công trình hoặc toàn bộ công trình đó; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

Điều 166. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở

1. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng được cấp Giấy chứng nhận khi có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Giấy phép xây dựng công trình hoặc giấy phép xây dựng công trình có thời hạn đối với trường hợp phải xin cấp giấy 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 về mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

d) Bản án hoặc quyết định của Tòa án hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật mà có xác định quyền sở hữu công trình xây dựng;

đ) 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 và đang không có tranh chấp.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này đang không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà thuộc trường hợp không phải xin giấy phép xây dựng thì được cấp Giấy chứng nhận; đối với trường hợp phải xin phép xây dựng thì chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm về việc nhà ở, công trình xây dựng đủ điều kiện tồn tại.

Trường hợp có giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này này nhưng hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ đó và thuộc khu vực phải xin phép xây dựng

thì không thực hiện việc xác nhận đủ điều kiện tồn tại công trình xây dựng, việc đủ điều kiện tồn tại công trình xây dựng do chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm.

4. Tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài tạo lập công trình xây dựng được cấp Giấy chứng nhận khi có một trong các loại giấy tờ sau đây:

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 một trong những giấy tờ của cơ quan có thẩm quyền về việc chấp thuận thực hiện dự án hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp;

b) Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế công trình xây dựng hoặc được sở hữu công trình xây dựng 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;

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 phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Giấy tờ khác chứng minh có quyền sở hữu đối với công trình xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật;

đ) Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d 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.

5. Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì phải có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại Điều này và 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, tạo lập công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật, trong đó thể hiện mục đích xây dựng công trình phù hợp với mục đích sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận.

6. Dự án có nhiều hạng mục công trình thì được cấp Giấy chứng nhận cho từng hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng mục công trình đó.

Điều 167. Các trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp

1. Người sử dụng đất có nhu cầu đổi giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 31 tháng 12 năm 2024 sang Giấy chứngĐiều 167 nhận.

2. Giấy chứng nhận đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng.

3. Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất mà thực hiện cấp riêng cho từng thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất và trường hợp cấp đổi Giấy

chứng nhận đối với trường hợp giấy chứng nhận cấp cho nhiều thửa đất mà có một hoặc một số thửa đất bị thu hồi giấy chứng nhận theo quy định.

4. Mục đích sử dụng đất ghi trên giấy chứng nhận đã cấp phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận nhưng khác với mục đích sử dụng đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai.

5. Thông tin về vị trí thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, bao gồm số hiệu thửa đất, diện tích, mục đích sử dụng đất trên giấy chứng nhận đã cấp là của thửa đất khác.

6. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

7. Giấy chứng nhận đã cấp ghi tên hộ gia đình, nay các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đó có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

8. Thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi.

Điều 168. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

Việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định:

1. Các trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, bao gồm:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2026 có hiệu lực thi hành mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này;

c) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất của người nhận thừa kế quyền sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 28 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2026 có hiệu lực thi hành mà thửa đất đó đã có Giấy chứng nhận và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có giấy chứng nhận đã cấp cho thửa đất kèm theo giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc chỉ có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định thì thực hiện đăng ký biến động.

3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì người đang sử dụng đất phải có giấy tờ thể hiện việc nhận chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan; việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trừ giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với trường hợp thực hiện quy định tại khoản 5 Điều 28 của Luật Đất đai.

Điều 169. Hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp

1. Kết quả đăng ký biến động đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động thực hiện đúng quy định của pháp luật chỉ được hủy khi nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền sau đây:

a) Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có quyết định về việc đăng ký biến động đất đai phải bị hủy toàn bộ hoặc một phần.

b) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai có nội dung phải hủy toàn bộ hoặc một phần kết quả đăng ký biến động đất đai;

c) Quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai có nội dung phải hủy toàn bộ hoặc một phần kết quả đăng ký biến động đất đai.

2. Trường hợp kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy mà có quan có chức năng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này về việc khôi phục lại kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy thì kết quả đăng ký cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được khôi phục.

Điều 170. Việc thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp

1. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại điểm d khoản 2 Điều 71 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp Tòa án 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 đã cấp 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 về đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra;

c) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại

Nghị định này phát hiện giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan 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 đã cấp 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 Nghị định này.

2. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Nghị định này không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 71 Luật Đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án. Người có hành vi vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức.

3. Trường hợp thu hồi giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 70 của Luật Đất đai mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 171 của Nghị định này quyết định hủy giấy chứng nhận đã cấp, cụ thể như sau:

a) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại điểm b khoản này nhưng thông tin cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật do lỗi khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận lần đầu thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

4. Trường hợp nhiều thửa đất được cấp chung 01 Giấy chứng nhận mà có một hoặc một số thửa đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các điểm d, đ, e khoản 2 và khoản 2 Điều 70 Luật Đất đai thì thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật đối với các thửa đất này; cấp đổi Giấy chứng nhận đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

5. Đối với trường hợp tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp mà

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và bên nhận thế chấp đang giữ Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận có trách nhiệm thông báo cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp. Bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận đã cấp cho cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

6. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 171 của Nghị định này thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật sau khi thu hồi giấy chứng nhận đã cấp, trong đó xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 70 Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận để thể hiện thông tin trên Giấy chứng nhận được cấp lại; không xác định lại các thông tin khác trên Giấy chứng nhận đã được cơ quan, người có thẩm quyền xác lập phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật do lỗi của cơ quan, người có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây; đối với trường hợp do lỗi của người sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Mục 4
THẨM QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN TRONG GIẢI QUYẾT VIỆC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 171. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu và trường hợp thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất được quy định như sau:

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 5, 6 và 7 Điều 4 của Luật Đất đai;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 4 của Luật Đất đai.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi đối với các trường hợp không thuộc khoản 1 Điều này do tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tiễn tại địa phương quyết định phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi đối với các trường hợp không thuộc khoản 1 Điều

này cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

4. Các trường hợp đang thực hiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này hoặc tiếp tục giao cho cơ quan, người có thẩm quyền đang giải quyết tiếp tục thực hiện.

Điều 172. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai

1. Vị trí:

Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai là tổ chức dịch vụ công về đất đai do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mô hình tổ chức theo một trong các trường hợp sau đây:

a) Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

b) Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Chức năng:

Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (sau đây gọi là Giấy chứng nhận), đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh.

3. Nhiệm vụ của cơ quan có chức năng đăng ký đất đai:

a) Thực hiện đăng ký đất đai đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thực hiện đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Thực hiện đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính; cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận, hủy kết quả đăng ký biến động trên giấy chứng nhận;

d) Kiểm tra mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất do tổ chức, cá nhân cung cấp phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

đ) Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng mẫu Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

e) Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật;

g) Thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

h) Thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

i) Cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

k) Thực hiện thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai;

l) Thực hiện các dịch vụ trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật;

m) Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc cơ quan có chức năng đăng ký đất đai; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật về các lĩnh vực công tác được giao.

3. Cơ cấu tổ chức của cơ quan có chức năng đăng ký đất đai do cơ quan, người có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập và pháp luật về chính quyền địa phương.

Điều 173. Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ và giải quyết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ chịu trách nhiệm:

a) Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính đầy đủ của nội dung kê khai và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo mẫu quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính;

b) Không yêu cầu nộp thêm giấy tờ, kê khai thêm thông tin mà thủ tục hành chính không quy định.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không cấp Giấy chứng nhận, trong các trường hợp sau:

a) Không thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ hoặc hồ sơ không đầy đủ thành phần hoặc không đảm bảo tính thống nhất nội dung thông tin giữa các giấy tờ hoặc kê khai nội dung không đầy đủ thông tin theo quy định;

b) Nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc cơ quan, người có thẩm quyền tố tụng yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật;

c) Nhận được văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án;

d) Nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc của Ủy ban nhân dân cấp huyện lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đã thụ lý đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

đ) Nhận được văn bản của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về việc đã thụ lý đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

e) Nhận được văn bản của Trọng tài Thương mại Việt Nam về việc thụ lý đơn giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai, tài sản gắn liền với đất;

g) Nhận được văn bản yêu cầu dừng thực hiện thủ tục hành chính về đất đai để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc biện pháp ngăn chặn và bảo đảm xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế của cơ quan có thẩm quyền;

h) Nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm xác định người sử dụng đất đang có vi phạm hành chính về đất đai;

i) Trường hợp nhận được đề nghị cấp lại giấy chứng nhận do bị mất mà cơ quan có chức năng đăng ký đất đai phát hiện thửa đất, tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận đã được chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

k) Trường hợp đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhưng hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho không có văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do bên nhận thế chấp hoặc người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thực hiện để xử lý tài sản thế chấp;

l) Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất hoặc công trình xây dựng thuộc các dự án này tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp là tài sản đã chuyển nhượng, đã bán, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên mua tài sản có thỏa thuận về việc tiếp tục dùng tài sản này làm tài sản thế chấp và thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm theo quy định

của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Đối với các trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều này mà quá thời hạn giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc đã giải quyết xong tranh chấp đất đai, xử lý vi phạm hành chính về đất đai hoặc văn bản hủy bỏ việc dừng, tạm dừng thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, kê biên tài sản thì cơ quan tiếp nhận, cơ quan giải quyết thủ tục tiếp tục thực hiện việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Đối với trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 và không chịu trách nhiệm về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, bán nhà ở, bán công trình, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về đăng ký doanh nghiệp hoặc thành lập tổ chức sau khi thay đổi trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, nếu không thể khai thác được thông tin này thì người yêu cầu đăng ký nộp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi.

Điều 174. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tổ chức triển khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

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

a) Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thực hiện việc tuyên truyền và tổ chức thực hiện đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận và lập, cập nhật, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Bố trí kinh phí để thực hiện việc đăng ký đất đai lần đầu.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm triển khai đăng ký đất đai; hằng năm chỉ đạo rà soát và tổ chức đăng ký đất đai đối với các trường hợp chưa thực hiện đăng ký trên địa bàn; chỉ đạo việc kiểm tra, xử lý các trường hợp không đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

Mục 5
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 175. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Đối với người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ

gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì hồ sơ gồm:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị đăng ký (nếu có);

c) Văn bản cam kết của người nhận thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người nhận thừa kế đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Văn bản này không phải thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp có nhu cầu; người nhận thừa kế hoặc những người nhận thừa kế chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết, thỏa thuận;

d) Giấy tờ, văn bản về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật có chữ ký của các bên liên quan:

đ) Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt;

e) Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất;

g) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có);

h) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

2. Đối với người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức) mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 22 Luật Đất đai thì hồ sơ nộp gồm:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị đăng ký (nếu có);

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều 165 của Nghị định này hoặc chủ đầu tư tạo lập công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 166 của Nghị định này đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng 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 hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật; văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; sơ đồ tài sản đề nghị chứng nhận quyền sở hữu.

Đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở thì phải có thêm 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;

c) Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

d) Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có); mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có) đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

đ) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 15d ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất;

e) Quyết định vị trí đóng quân hoặc văn bản giao cơ sở nhà đất hoặc địa điểm công trình quốc phòng, an ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý, sử dụng đất, công trình gắn liền với đất;

g) Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 166 của Nghị định này hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

h) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

3. Đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà quyền sử dụng đất của dự án chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì hồ sơ nộp gồm:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án;

c) Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

d) Hợp đồng chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định của pháp luật;

đ) Mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án mà quyền sử dụng đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận đã được cơ quan có chức năng đăng ký đất đai ký duyệt theo quy định.

4. Trường hợp được giao đất để quản lý thì nộp hồ sơ gồm Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định này và báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 15đ ban hành kèm theo Nghị định này.

Trường hợp người được giao quản lý đất là chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp xã thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp chuẩn bị 01 bộ hồ sơ và chuyển đến tổ chức có chức năng đăng ký đất đai;

5. Trường hợp có nhiều người chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có thỏa thuận cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ngoài các giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì nộp thêm văn bản thỏa thuận đó.

6. Trường hợp người yêu cầu đăng ký thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện hợp pháp theo quy định của pháp luật về dân sự thì phải có văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 176. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà không thuộc trường hợp quy định tại Điều 183, Điều 184, Điều 185, và Điều 188 của Nghị định này như sau:

1. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Giấy tờ về biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và giấy tờ khác đối với một số trường hợp cụ thể, được quy định chi tiết tại Điều 177 của Nghị định này.

4. Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 22 ban hành kèm theo Nghị định này do cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện hoặc do đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

văn bản của cơ quan có thẩm quyền có thể hiện nội dung tách thửa đất, hợp thửa đất đối với trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền.

5. Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất, trừ đăng ký biến động đối với trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất mà điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt.

6. Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt đối với trường hợp đăng ký thay đổi mục đích sử dụng đất do sử dụng đất khác với mục đích được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

7. Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

Điều 177. Quy định chi tiết giấy tờ về biến động và giấy tờ khác khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với một số trường hợp

1. Trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không thuộc các khoản 11, 17 và 18 Điều này; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thành viên của nhóm người sử dụng đất thực hiện quyền đối với một phần thửa đất hoặc một phần quyền sử dụng đất mà không tách thửa; chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản thì nộp:

a) Hợp đồng hoặc văn bản về việc thực hiện quyền.

Đối với Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình mà thực hiện quyền của người sử dụng đất thì trong hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất phải thể hiện thông tin thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp đã nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà thửa đất đó đã có Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có giấy chứng nhận đã cấp cho thửa đất thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền; trường hợp bên nhận chuyển quyền sử dụng đất không có giấy chứng nhận đã cấp cho thửa đất thì

nộp hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định;

b) Nộp văn bản đối với từng trường hợp cụ thể như sau:

Trường hợp nhiều người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thỏa thuận cấp chung một Giấy chứng nhận thì nộp văn bản thỏa thuận đó.

Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì nộp văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện quyền đối với tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thì nộp văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc cho phép chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.

2. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại hoặc xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì nộp văn bản về việc cho thuê, cho thuê lại hoặc xóa cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp thì việc nộp giấy tờ như sau:

a) Đối với cá nhân thì cơ quan giải quyết thủ tục khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không khai thác được thông tin về cá nhân thì nộp bản sao hoặc xuất trình bản chính giấy tờ chứng minh về việc đổi tên, thay đổi thông tin của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc đổi tên hoặc thay đổi thông tin theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp có thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề thì nộp văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự; trường hợp có thay đổi hạn chế quyền của người sử dụng đất theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai căn cứ văn bản này để đăng ký biến động đất đai.

5. Trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thì việc nộp giấy tờ như sau:

a) Cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về đăng ký doanh nghiệp trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, nếu không thể khai thác được thông tin này thì người yêu cầu đăng ký nộp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

b) Nộp văn bản thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp đối với trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình.(đối với cá nhân thì chỉ thể hiện nội dung đề nghị đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp tại Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất – hướng dẫn trong Đơn);

6. Trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản về tình trạng sạt lở tự nhiên để chuyển cho tổ chức có chức năng đăng ký đất đai và người sử dụng đất.

7. Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký thì nộp giấy tờ như sau:

a) Giấy tờ theo quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sở hữu tài sản;

b) Sơ đồ tài sản đề nghị chứng nhận quyền sở hữu, trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng và trường hợp quy định tại điểm d khoản này;

c) 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 hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật, văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng, phần diện tích của hạng mục công trình xây dựng cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, công trình xây dựng thì nộp; đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở thì phải có thêm 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;

d) Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Trường hợp đăng ký biến động do gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở thì

nộp văn bản chấp thuận gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nhà ở mà không phải nộp giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này.

8. Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì nộp quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó phải xác định rõ tổ chức được sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

Cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về đăng ký doanh nghiệp hoặc thành lập tổ chức sau khi thay đổi trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, nếu không thể khai thác được thông tin này thì người yêu cầu đăng ký nộp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi.

9. Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng thì nộp văn bản thỏa thuận về việc thay đổi đó.

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì văn bản thỏa thuận phải thể hiện thông tin thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng thì cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về hộ tịch , nếu không thể khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân thì nộp bản sao hoặc xuất trình Giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn hoặc giấy tờ khác chứng minh về tình trạng hôn nhân.

10. Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai thì nộp một trong các văn bản sau:

a) Biên bản hòa giải thành hoặc văn bản công nhận kết quả hòa giải thành được cơ quan có thẩm quyền công nhận;

b) Quyết định của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai đã có hiệu lực thi hành theo quy định của pháp luật;

c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

d) Quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai.

11. Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thì nộp một trong các văn bản sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng;

b) Hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng chuyển giao khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa người có quyền chuyển nhượng, bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng;

c) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản xác nhận kết quả thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự;

d) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản khác có thỏa thuận về việc bên nhận thế chấp có quyền được nhận chính tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật;

đ) Một trong các văn bản quy định tại các điểm b, c và d khoản này là căn cứ để thay thế việc đồng ý chuyển giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp.

12. Trường hợp có sự thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm thì nộp văn bản về việc cho phép thay đổi của cơ quan, người có thẩm quyền.

13. Trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì nộp giấy tờ như sau:

a) Văn bản cho phép bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền;

b) Trường hợp bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công thì ngoài văn bản quy định tại điểm a Mục 15 này phải nộp thêm hợp đồng mua bán tài sản công là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

14. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có diện tích tăng

thêm quy định tại khoản 4 Điều 157 Nghị định này thì nộp giấy tờ như sau:

a) Trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 157 Nghị định này thì nộp giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất của phần diện tích tăng thêm;

b) Trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 4 Điều 157 Nghị định này thì nộp giấy tờ chứng minh phần diện tích tăng thêm (nếu có).

15. Trường hợp xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thì nộp giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

16. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt đối với trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất mà điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt thì nộp hồ sơ như sau:

a) Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng thì nộp quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với trường hợp phải xác định lại giá đất;

b) Trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết thì nộp quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính.

17. Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất mà có có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất không phải nộp giấy tờ về biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

18. Trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản thì nộp giấy tờ như sau:

a) Văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp có nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng;

b) Văn bản về việc đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây

dựng nhà ở đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng;

d) Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án;

đ) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp cơ quan có chức năng đăng ký đất đai nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dự án được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

e) Trường hợp chủ đầu tư dự án nộp hồ sơ thì nộp các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản này; trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trực tiếp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp hồ sơ gồm các giấy tờ theo quy định tại quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản này hoặc giấy tờ quy định tại điểm c khoản này;

g) Đối với trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản mà giấy tờ quy định tại điểm c khoản này được lập trước ngày 01 tháng 01 năm 2008 thì không phải nộp giấy tờ quy định tại điểm d khoản này.

19. Đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà diện tích đất của dự án đã được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì nộp:

a) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật) nếu dự án thuộc trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính;

b) Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

c) Hợp đồng chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 178. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Nghị định này cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại khoản 1 Điều 8 của Nghị định này.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện các công việc sau:

a) Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính.

Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính

theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc tổ chức có chức năng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

b) Xác định hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Việc xác định tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện căn cứ vào việc Ủy ban nhân dân cấp xã đang thụ lý đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc nhận được văn bản hoặc thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

c) Xác định thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Điều 155 Nghị định này;

d) Xác định sự phù hợp với quy hoạch theo quy định có hiệu lực tại thời điểm xác định;

đ) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 165, khoản 3 Điều 166 Nghị định này mà không có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng thì chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm về nhà ở, công trình xây dựng đó;

e) Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Nghị định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

g) Xác nhận việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai;

h) Trường hợp không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 16 ban hành kèm theo Nghị định này và chuyển đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu đăng ký; chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

i) Trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trình Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất, gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này là không quá 17 ngày làm việc.

Điều 179. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Nghị định này cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại khoản 1 Điều 8 của Nghị định này.

2. Đối với tổ chức sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện:

a) Kiểm tra thực tế sử dụng đất của tổ chức, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất theo quy định.

b) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Xác định giá đất và gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

3. Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 22 Luật Đất đai, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện:

a) Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính.

Đối với trường hợp phải trích đo bản đồ địa chính theo quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính thì tổ chức thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính, người sử dụng đất phải trả chi phí đo đạc theo quy định;

b) Thực hiện các công việc như đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và i của khoản 2 Điều 178 của Nghị định này;

c) Trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 3; gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này là không quá 17 ngày làm việc.

Điều 180. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất mà không thuộc khoản 2 Điều này:

Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

a) Trình Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã ký quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận;

b) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thuê đất thì trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thuê đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận dạng số và dạng giấy đến cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đã có Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện các công việc sau:

b1) Trường hợp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thể hiện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận không thuộc trường hợp quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 70 Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành Quyết định công nhận quyền sử dụng đất; gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b2) Trường hợp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất không thể hiện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan có chức

năng quản lý đất đai cấp xã khai thác thông tin về hồ sơ đăng ký đất đai trong cơ sở dữ liệu đất đai hoặc đề nghị cơ quan có chức năng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ nếu không khai thác được thông tin để thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, và i khoản 2 Điều này;

b3) Thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất, tổ chức đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này:

Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện:

a) Ký Giấy chứng nhận; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp tổ chức được thuê đất;

b) Trao Giấy chứng nhận; Giấy chứng nhận và hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

c) Chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận đến cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc quy định tại khoản 5 Điều này thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện như sau:

a) Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính;

b) Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì hoàn thiện hồ sơ, trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp; thực hiện việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận, bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì việc đăng ký đất đai được thực hiện trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất.

5. Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng dự án trong hợp đồng thuê đất và thực hiện

các công việc quy định tại điểm h khoản 1, các điểm a, b, c, d khoản 2 Điều 182 của Nghị định này.

6. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này không quá 03 ngày làm việc.

Điều 181. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với trường hợp được giao đất để quản lý

1. Nộp hồ sơ:

a) Người được giao đất để quản lý nộp Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Nghị định này và báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 15đ ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả.

Trường hợp người được giao đất để quản lý là Ủy ban nhân dân cấp xã thì lập văn bản rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 15đ ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận cho người được giao đất để quản lý, bao gồm cả Giấy chứng nhận cấp cho cơ quan mình; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, trường hợp cấp cho cơ quan mình thì lưu hồ sơ quản lý tại cơ quan; chuyển thông tin đến cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để lập hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này không quá 02 ngày làm việc.

Điều 182. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với các trường hợp không thuộc khoản 1 Điều 183, Điều 184, Điều 185 và Điều 188 của Nghị định này

1. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận hoặc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án thì việc nộp hồ sơ do tổ chức thực hiện việc xử lý hoặc người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện;

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện theo quy định tại Điều 163 của Nghị định này;

3. Tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc chung sau đây:

a) Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ;

b) Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai, nếu không đủ điều kiện thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu

cầu đăng ký;

c) Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch đối với trường hợp sử dụng đất khác với mục đích đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

d) Khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về hộ tịch đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng; thông tin về đăng ký doanh nghiệp hoặc thành lập tổ chức trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp đối với trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp hoặc trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

đ) Đo đạc, xác định lại diện tích đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất trong trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu.

Trường hợp giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận thì thực hiện trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất theo quy định tại khoản 7 Điều 148 của Nghị định này.

Trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai có trách nhiệm đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất bằng kinh phí của Nhà nước;

Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông thì đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính.

e) Chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm hoặc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.

Cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng thuê đất với bên nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê, bên nhận chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất; chuyển hợp đồng thuê đất đến cơ quan có chức năng đăng ký đất đai;

g) Gửi Phiếu chuyển thông tin đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

h) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp; trả

Giấy chứng nhận; đối với trường hợp bán, tặng cho, thừa kế, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm hoặc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì trả Giấy chứng nhận cùng hợp đồng thuê đất, đồng thời thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất và chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.

Đối với trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp để quản lý.

Đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại, xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án; trả Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư; thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp của bên thuê, bên thuê lại đất đối với trường hợp xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất.

Trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản thì xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư, trong đó phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung với người khác thì được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng chung;

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 đối với đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm a, c, đ, g và h khoản 3 Điều này;

5. Các trường hợp sau đây thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm a, đ và h khoản 3 Điều này:

a) Xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận đã cấp trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng.

6. Các trường hợp sau đây thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm a, d, đ, g và h khoản 3 Điều này:

a) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng;

b) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp;

7. Các trường hợp sau đây thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm a, b, đ, g và h khoản 3 Điều này:

a) Thay đổi quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm;

b) Bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

c) Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai;

d) Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài;

đ) Điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết cho chủ đầu tư dự án có nhu cầu.

8. Các trường hợp sau đây thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, d, đ và h khoản 3 Điều này:

a) Đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp;

c) Doanh nghiệp tư nhân chấm dứt hoạt động mà quyền sử dụng đất không bị xử lý theo quy định của pháp luật.

9. Các trường hợp sau đây thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, đ và h khoản 3 Điều này:

a) Thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất;

b) Thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề;

c) Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên.

10. Các trường hợp sau đây thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 3 Điều này:

a) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa;

b) Chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh

doanh kết cấu hạ tầng.

11. Các trường hợp sau đây thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, đ, e, g và h khoản 3 Điều này:

a) Bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm;

b) Chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.

12. Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký hoặc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 55 Luật Đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm a, đ, g và h khoản 3 Điều này.

13. Trường hợp gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở thì thực hiện các công việc quy định tại điểm a và h khoản 3 Điều này.

14. Trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản thì thực hiện các công việc quy định tại điểm a, b, g và h khoản 3 Điều này.

15. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có diện tích tăng thêm, tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện:

a) Đối với phần diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận thì thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền trong thời hạn 15 ngày; trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền thì đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận trả.

Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì thực hiện các công việc quy định tại các điểm đ, g và h khoản 3 Điều này; trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp;

b) Đối với các trường hợp còn lại, tổ chức có chức năng đăng ký đất đai gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để tổ chức thực hiện thủ tục, ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng thêm; Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển hồ sơ kèm kết quả thực hiện bằng văn bản đến tổ chức có chức năng đăng ký đất đai để thực hiện các công việc quy định tại điểm đ, g và h khoản 3 Điều này.

16. Trường hợp xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều

Điều 156 thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thông báo cho tổ chức có chức năng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu; kiểm tra hồ sơ, trường hợp đủ điều kiện thì trình Ủy ban nhân dân cấp xã xác định lại diện tích đất ở, xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp Giấy chứng nhận; chuyển hồ sơ kèm bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến tổ chức có chức năng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

17. Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà thửa đất đó đã có Giấy chứng nhận và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận đã cấp cho thửa đất kèm theo giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc chỉ có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện:

a) Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để niêm yết công khai 15 ngày về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trả;

b) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất; người nhận chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

c) Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền; trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

18. Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận:

a) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và không thuộc điểm b khoản này thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, đ, g, và h khoản 3 Điều này;

b) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức kinh

tế có vốn đầu tư nước ngoài và đất để thực hiện dự án được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng dự án trong hợp đồng thuê đất và thực hiện các công việc quy định tại các điểm g và h khoản 3 Điều này;

c) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì việc đăng ký đất đai được thực hiện trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất.

19. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục đối với các trường hợp đăng ký biến động tại Điều này như sau:

a) Các trường hợp không thuộc điểm b khoản này là không quá 12 ngày làm việc;

b) Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản và trường hợp quy định điểm b khoản 15, khoản 16 Điều này là không quá 20 ngày làm việc.

Điều 183. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông

1. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Trường hợp có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển văn bản về việc tặng cho quyền sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp đến tổ chức có chức năng đăng ký đất đai;

c) Tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho một phần diện tích thửa đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp để quản lý;

d) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển Giấy chứng nhận tới Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

2. Trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Trường hợp có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất không phải nộp giấy tờ quy định tại điểm này;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất;

c) Phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có) thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

3. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này là không quá 08 ngày làm việc, không kể thời gian giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

Điều 184. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà thửa đất đó đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp cho thửa đất kèm theo giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc chỉ có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định thì thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này và hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định đối với trường hợp chỉ có hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định nhưng bên chuyển quyền không trao giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền.

Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng không có hợp đồng, văn bản theo quy định thì nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này, bản gốc giấy chứng nhận đã cấp, giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền;

2. Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và cơ quan, người có thẩm quyền ở cấp xã nơi có đất để

niêm yết công khai về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền.

Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tụcthực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận trả;

3. Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất; người nhận chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; trường hợp bên chuyển quyền không nộp giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện việc hủy giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

4. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này là không quá 10 ngày làm việc.

Điều 185. Giải quyết đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận

1. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng như sau:

a) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì diện tích đất ở được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp, nếu người sử dụng đất có nhu cầu thì được xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 và khoản 7 Điều 156 của Nghị định này, phần diện tích còn lại được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 Điều 156 của Nghị định này;

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này thì diện tích đất ở được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp, phần diện tích còn lại được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 Điều 156

của Nghị định này.

2. Hồ sơ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện trách nhiệm theo quy định của Nghị định này.

4. Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục thực hiện:

a) Lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục không phải là cơ quan ở cấp xã; trường hợp cơ quan ở cấp xã thì kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai;

b) Trường hợp đất không có tranh chấp và người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 150 của Nghị định này nhưng không có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở thì gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 156 của Nghị định này thì cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây, nếu đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở thì khai thác hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây trong cơ sở dữ liệu đất đai hoặc yêu cầu cơ quan lưu trữ hồ sơ cung cấp thông tin hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây và thực hiện quy định tại khoản 5 Điều này.

5. Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục thực hiện:

a) Xác định diện tích, loại đất theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4, khoản 6 và khoản 7 Điều 156 của Nghị định này;

b) Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất;

c) Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp đến cơ quan có chức năng đăng ký đất đai và bản sao Giấy chứng nhận đã cấp để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp.

6. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này là không quá 25 ngày làm việc.

Điều 186. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này và Giấy chứng nhận đã cấp.

Đối với trường hợp giấy chứng nhận đã cấp ghi tên hộ gia đình, nay các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đó có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đìnhthì trong Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này phải thể hiện thông tin các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình;

b) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp trích đo địa chính thửa đất mà có thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất nhưng ranh giới thửa đất không thay đổiquy định tại khoản 8 Điều 167 của Nghị định nàyvà các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 Điều 167 của Nghị định này mà người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

4. Cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện:

a) Khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, Cơ sở dữ liệu về hộ tịch đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng quy định tại khoản 6 Điều 167 của Nghị định này.

Trường hợp không khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp bản sao giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy tờ khác về tình trạng hôn nhân;

b) Trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 167 của Nghị định này thì thực hiện kiểm tra thực địa và đối chiếu với hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đã cấp để xác định đúng vị trí thửa đất;

c) Trường hợp giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất theo quy định tại khoản 7 Điều 155 của Nghị định này để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận; trường hợp nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất;

d) Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

đ) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận do đo đạc lập bản đồ địa chính mà bên nhận thế chấp đang giữ giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận thế chấp; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận. Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm cơ quan có chức năng đăng ký đất đai, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để trao cho bên nhận thế chấp; bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để quản lý.

5. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này như sau:

a) Đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 167 của Nghị định này là không quá 05 ngày làm việc;

b) Đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 167 của Nghị định này là không quá 10 ngày làm việc, trừ trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo đạc lập bản đồ địa chính thì thời gian thực hiện theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 187. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

2. Cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra thông tin trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai về giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khai báo bị mất;

b) Trường hợp phát hiện thửa đất, tài sản gắn liền với đất được cấp giấy chứng nhận đã được chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đang thế chấp theo quy định của pháp luật thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm b khoản này thì cơ quan giải quyết thủ tục chuyển thông tin đến cơ quan, người có thẩm quyền ở cấp xã nơi có đất để thực hiện quy định tại khoản 3 Điều này đối với hộ gia đình, cá nhân; thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương trong thời gian 15 ngày về việc mất giấy chứng nhận đã cấp đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận chi trả;

d) Thực hiện việc hủy giấy chứng nhận đã cấp;

đ) Trường hợp giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất theo quy định tại khoản 7 Điều 155 của Nghị định này để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận; trường hợp nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất;

e) Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

g) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp lại Giấy chứng nhận cho người được cấp;

h) Các công việc quy định tại các điểm d, đ, e và g khoản này được thực hiện sau khi thực hiện khoản 3 Điều này.

3. Cơ quan, người có thẩm quyền ở cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và điểm dân cư nơi có đất trong thời gian 15 ngày; đồng thời tiếp nhận phản ánh trong thời gian niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian niêm yết, cơ quan, người có thẩm quyền ở cấp xã có trách nhiệm lập biên bản kết thúc

niêm yết và gửi đến cơ quan có chức năng đăng ký đất đai.

4. Trường hợp Trang bổ sung của giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành bị mất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này và bản gốc giấy chứng nhận đã cấp. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai kiểm tra thông tin của Trang bổ sung trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với các thông tin cập nhật tình trạng pháp lý của thửa đất, tài sản gắn liền với đất, không bao gồm các thông tin lịch sử biến động.

5. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này là không quá 10 ngày làm việc, không tính thời gian niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận đã cấp tại Ủy ban nhân dân cấp xã, thời gian đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng.

Điều 188. Trình tự, thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Cơ quan, người có thẩm quyền kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định tại Điều 21 của Nghị định này để xác định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và thực hiện:

a) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do;

b) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và đã có bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất thì thực hiện công việc quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và chưa có bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất thì lập bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất và thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất:

a) Đối với trường hợp diện tích thể hiện trên bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất phù hợp với Giấy chứng nhận đã cấp hoặc không phù hợp nhưng nằm trong giới hạn sai diện tích:

Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan, người có thẩm quyền đăng ký đất đai ghi số thứ tự thửa đất chính thức của các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất vào bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất, đồng thời ký xác nhận vào bản vẽ này, trừ trường hợp bản vẽ do cơ quan, người có thẩm quyền đăng ký đất đai thực hiện; trả bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất cho người sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất, cơ quan, người có thẩm quyền đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản và không

tính vào thời gian quy định tại khoản này.

Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà không thay đổi người sử dụng đất thì thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất cho người được cấp;

b) Đối với trường hợp không thuộc điểm a khoản này:

Trường hợp thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan mình cơ quan, người có thẩm quyền đăng ký đất đai thì thông báo cho người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Trường hợp không thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan mình thì trả hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người sử dụng đất để thực hiện đăng ký biến động đất đai;

c) Thông tin chính thức của các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa chỉ được xác lập và chỉnh lý vào bản đồ địa chính sau khi người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho thửa đất sau tách thửa đất, hợp thửa đất.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận và được ghi nợ tiền sử dụng đất mà thực hiện phân chia thừa kế quyền sử dụng đất dẫn đến tách thửa đất thì những người nhận thừa kế phải có văn bản thỏa thuận xác định cụ thể số tiền sử dụng đất còn nợ theo thửa đất sau khi tách thửa đất. Cơ quan, người có thẩm quyền đăng ký đất đai ghi số tiền sử dụng đất còn nợ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo văn bản đã thỏa thuận.

4. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này là không quá 12 ngày làm việc.

Điều 189. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp

1. Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận và đề nghị nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính;

2. Trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì nộp hồ sơ gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp sai sót thông tin

về thửa đất, tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đề nghị đính chính thì cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không thể khai thác được thông tin thì nộp Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận;

d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục thông qua người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự thì phải có văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thực hiện trách nhiệm theo quy định tại Nghị định này.

3. Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục thực hiện:

a) Kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót.

Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục không lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thì khai thác thông tin từ cơ sở dữ liệu đất đai, nếu không khai thác được thì yêu cầu cơ quan lưu trữ hồ sơ cung cấp thông tin từ hồ sơ để giải quyết quy định tại điểm này;

b) Xác nhận nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc trình cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện quy định tại điểm này;

c) Chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

d) Trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này là không quá 08 ngày làm việc.

Điều 190. Trình tự, thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

Việc thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 72 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại các điều 78, 79, 81 và 82 Luật Đất đai:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định

cư theo quy định của pháp luật đất đai hoặc cơ quan được quy định tại quyết định thu hồi đất;

b) Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai tiếp nhận giấy chứng nhận của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất từ cơ quan, đơn vị quy định tại điểm a khoản này kèm theo quyết định thu hồi đất.

Trường hợp Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích của thửa đất ghi trong Giấy chứng nhận thì thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất ghi trong Giấy chứng nhận hoặc trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp cho nhiều thửa đất mà Nhà nước thu hồi một, một số thửa đất thì thực hiện xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận đối với phần diện tích hoặc các thửa đất còn lại nếu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp; cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 170 của Nghị định này thì cơ quan, người có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. 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 quy định tại điểm d khoản 3 Điều 170 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất gửi kiến nghị bằng văn bản kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện trách nhiệm quy định tại Nghị định này;

c) Cơ quan, người có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 9 Điều này, chỉ đạo, thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại điểm đ và điểm e khoản 2 và khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai, cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện:

a) Quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

5. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai có trách nhiệm quản lý Giấy chứng nhận trong trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai.

6. Các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này mà 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 thì có quyền khiếu nại

theo quy định của pháp luật về khiếu nại hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

7. Đối với trường hợp có nhiều thửa đất cấp chung 01 Giấy chứng nhận mà có một hoặc một số thửa đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các điểm d, đ, e khoản 2 và khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai thì thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật đối với các thửa đất này; cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều này.

8. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không nộp Giấy chứng nhận thì cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện:

a) Quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 71 Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản này;

b) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

9. Cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi giấy chứng nhận đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 71 Luật Đất đai như sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 71 Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

10. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này như sau:

a) Trường hợp thu hồi và hủy Giấy chứng nhận đã cấp là không quá 25 ngày làm việc;

b) Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì thời gian thực hiện đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận là không quá 20 ngày làm việc;

b) Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp do đăng ký biến động thì thời gian thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận là không quá 10 ngày làm việc.

Điều 191. Trình tự, thủ tục thực hiện việc hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp

1. Tổ chức có chức năng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện:

a) Thông báo bằng văn bản về việc hủy đăng ký cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các bên có liên quan. Văn bản thông báo phải nêu rõ căn cứ hủy kết quả đăng ký và thể hiện nội dung yêu cầu người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện việc hủy kết quả đăng ký biến động.

Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc hủy kết quả đăng ký đất đai vẫn có hiệu lực;

b) Cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung hủy kết quả đăng ký biến động;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trả Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy mà tổ chức có chức năng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền về việc khôi phục lại kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Thông báo bằng văn bản về việc khôi phục kết quả đăng ký cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các bên có liên quan; văn bản thông báo phải nêu rõ căn cứ khôi phục kết quả đăng ký và thể hiện nội dung yêu cầu người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thực hiện việc khôi phục kết quả đăng ký biến động.

Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc khôi phục kết quả đăng ký đất đai vẫn có hiệu lực;

b) Thực hiện các công việc quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp thực hiện việc hủy đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều này mà nội dung bị hủy chưa được xác nhận trên Giấy chứng nhận và tổ chức có chức năng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền về việc khôi phục lại kết quả đăng ký biến động đất đai thì tổ chức có chức năng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người đang giữ Giấy chứng nhận và các bên liên quan biết về việc kết quả đăng ký biến động đất đai ghi trên Giấy chứng nhận không bị thay đổi hoặc không bị chấm dứt hiệu lực của đăng ký.

4. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Điều này là không quá 10 ngày làm việc.

Điều 192. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử

1. Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử là các văn bản điện tử, dữ liệu điện tử đã được xác thực thể hiện đầy đủ thành phần, nội dung của các giấy tờ theo quy định thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại Nghị định này.

2. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và giao dịch điện tử.

3. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất nhập thông tin vào Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử, đồng thời gắn kèm theo hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử trên Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;

b) Hệ thống tiếp nhận hồ sơ của Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh gửi phản hồi kết quả tiếp nhận hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký qua Cổng dịch vụ công hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện điện tử khác;

c) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất kiểm tra hồ sơ, giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của Nghị định này.

d) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất gửi kết quả giải quyết thủ tục hành chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất.

Mục 6
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐIỆN TỬ

Điều 193. Quy định pháp lý của Giấy chứng nhận điện tử

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử (sau đây gọi là Giấy chứng nhận điện tử) là chứng thư pháp lý dạng dữ liệu điện tử do cơ quan có thẩm quyền phát hành để chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Bản gốc Giấy chứng nhận điện tử là dữ liệu điện tử được khởi tạo, ký số, lưu trữ và quản lý trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật; bản hiển thị, bản tải về hoặc bản in chỉ có giá trị sử dụng khi được xác thực từ bản gốc điện tử.

2. Giấy chứng nhận điện tử có giá trị pháp lý và được sử dụng như Giấy chứng nhận dạng giấy. Khi thực hiện giao dịch, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không bắt buộc phải xuất trình bản giấy nếu Giấy chứng nhận

điện tử được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền tra cứu, xác thực trên hệ thống thông tin đất đai hoặc hệ thống liên thông theo quy định.

3. Trường hợp thông tin hiển thị trên Giấy chứng nhận điện tử có sự sai khác so với thông tin được lưu trữ trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai có kiểm tra, xác định nguyên nhân sai khác, cập nhật hoặc hiệu chỉnh dữ liệu theo thẩm quyền; trong thời gian xử lý, thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là căn cứ gốc để xác định giá trị pháp lý, trừ trường hợp có quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 194. Nguyên tắc khởi tạo, quản lý, sử dụng và khai thác Giấy chứng nhận điện tử

1. Giấy chứng nhận điện tử được khởi tạo từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai sau khi dữ liệu đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được kiểm tra, chuẩn hóa và cơ quan có thẩm quyền ký duyệt kết quả đăng ký theo quy định.

2. Mỗi Giấy chứng nhận điện tử được gắn một mã định danh duy nhất trên phạm vi toàn quốc và được bảo đảm tính xác thực, an toàn, chống từ chối bằng chữ ký số chuyên dùng công vụ của cơ quan có thẩm quyền.

3. Việc quản lý, sử dụng và khai thác Giấy chứng nhận điện tử phải tuân thủ các quy định pháp luật về an toàn thông tin mạng, an ninh mạng, bảo vệ dữ liệu cá nhân và pháp luật về giao dịch điện tử.

Điều 195. Thẩm quyền, trách nhiệm cấp và phát hành Giấy chứng nhận điện tử

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 171 Nghị định này là cơ quan có thẩm quyền cấp, phát hành Giấy chứng nhận điện tử.

2. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai có trách nhiệm:

a) Kiểm tra, chuẩn hóa dữ liệu đất đai và trình người có thẩm quyền thực hiện ký số phát hành Giấy chứng nhận điện tử;

b) Lưu trữ, bảo quản bản gốc Giấy chứng nhận điện tử trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

c) Truyền, nhận và chia sẻ dữ liệu Giấy chứng nhận điện tử đến cổng dịch vụ công, tài khoản định danh điện tử (VNeID) của người sử dụng đất và các hệ thống thông tin liên thông theo quy định.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của nội dung thông tin được xác nhận và chữ ký số đã thực hiện.

Điều 196. Trình tự, thủ tục phát hành và gửi Giấy chứng nhận điện tử

1. Sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính (hoặc thuộc trường hợp được miễn, giảm, ghi nợ nghĩa vụ tài chính), cơ quan có thẩm quyền thực hiện ký số phát hành Giấy chứng nhận điện tử.

2. Trong thời hạn không quá 24 giờ kể từ thời điểm ký số phát hành, cơ quan có chức năng đăng ký đất đai có trách nhiệm:

a) Cập nhật chính thức trạng thái Giấy chứng nhận điện tử trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

b) Gửi thông báo và cung cấp quyền truy cập Giấy chứng nhận điện tử vào tài khoản định danh điện tử của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên ứng dụng VNeID. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu nhận thông báo qua thư điện tử hoặc tin nhắn, hệ thống gửi thông báo kèm phương thức truy cập an toàn để người dân tra cứu, tải về và xác thực Giấy chứng nhận điện tử.

Trường hợp hệ thống thông tin đất đai, cổng dịch vụ công hoặc ứng dụng VNeID tạm thời không bảo đảm việc truy cập, tra cứu hoặc xác thực Giấy chứng nhận điện tử, cơ quan có chức năng đăng ký đất đai có trách nhiệm áp dụng phương thức xác thực thay thế, thông báo cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và khôi phục việc truy cập trong thời hạn phù hợp với quy định về vận hành hệ thống thông tin.

Điều 197. Cập nhật biến động, chỉnh lý và hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận điện tử

1. Khi có sự thay đổi về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc các thông tin liên quan theo quy định của pháp luật, cơ quan đăng ký đất đai thực hiện cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

2. Việc cập nhật biến động được thực hiện bằng cách phát hành Giấy chứng nhận điện tử phiên bản mới, đồng thời chuyển trạng thái của Giấy chứng nhận điện tử phiên bản trước đó sang trạng thái "Hết hiệu lực" kể từ thời điểm phiên bản mới có hiệu lực. Hệ thống phải lưu vết thời điểm, căn cứ pháp lý, người thực hiện và nội dung thay đổi của từng phiên bản để phục vụ tra cứu, kiểm tra và giải quyết tranh chấp.

3. Giấy chứng nhận điện tử được cấp mà thuộc trường hợp phải thu hồi theo quy định tại Điều 72 của Luật Đất đai hoặc bị hủy theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận điện tử trên cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; thông báo cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các cơ quan, tổ chức đang khai thác dữ liệu có liên quan; đồng thời công khai trạng thái hết hiệu lực trên cổng thông tin đất đai quốc gia theo quy định.

Điều 198. Chuyển đổi giữa Giấy chứng nhận điện tử và Giấy chứng nhận bản giấy

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cơ quan, tổ chức có thẩm quyền được trích xuất bản in của Giấy chứng nhận điện tử từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai hoặc ứng dụng VNeID để tra cứu, tham khảo thông tin.

2. Trường hợp cần bản giấy có xác nhận để phục vụ thủ tục, giao dịch theo quy định của pháp luật, cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện in, xác nhận, ký và đóng dấu trên bản in chuyển đổi từ Giấy chứng nhận điện tử. Bản in chuyển đổi có giá trị sử dụng trong phạm vi thủ tục, giao dịch được xác nhận và phải thể hiện thông tin tra cứu, xác thực với bản gốc Giấy chứng nhận điện tử.

3. Khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận bằng bản giấy trước đây, cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện số hóa hồ sơ, cập nhật dữ liệu và phát hành Giấy chứng nhận điện tử theo quy định; việc thu hồi hoặc xử lý bản giấy đã cấp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

Điều 199. Khai thác, tra cứu và chia sẻ dữ liệu Giấy chứng nhận điện tử

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được quyền khai thác Giấy chứng nhận điện tử của mình và chia sẻ cho các bên liên quan thông qua ứng dụng VNeID hoặc cổng dịch vụ công theo phạm vi, thời hạn, mục đích chia sẻ do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất xác lập, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền khai thác theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan nhà nước, tổ chức tín dụng, tổ chức hành nghề công chứng và các bên liên quan có trách nhiệm khai thác, tra cứu thông tin Giấy chứng nhận điện tử thông qua trục kết nối liên thông chia sẻ dữ liệu quốc gia hoặc qua mã tra cứu, mã quét an toàn tích hợp trên Giấy chứng nhận điện tử.

3. Việc chia sẻ, khai thác dữ liệu phải tuân thủ nguyên tắc đúng thẩm quyền, đúng mục đích, đúng phạm vi được phép tiếp cận; bảo đảm an toàn thông tin, an ninh mạng và bảo vệ dữ liệu cá nhân theo quy định của pháp luật.

Điều 200. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành

1. Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định chi tiết về:

a) Mẫu Giấy chứng nhận điện tử và bản in chuyển đổi từ Giấy chứng nhận điện tử;

b) Cấu trúc dữ liệu, chuẩn định dạng kỹ thuật, quy chuẩn hiển thị của Giấy chứng nhận điện tử;

c) Cấu trúc và quy chế quản lý, cấp mã định danh duy nhất của Giấy chứng nhận điện tử; mã QR tra cứu, xác thực; trạng thái pháp lý của Giấy chứng nhận điện tử; tiêu chuẩn hiển thị thông tin xác thực trên bản hiển thị điện tử và bản in chuyển đổi;

d) Quy trình kỹ thuật khởi tạo, ký số, sao lưu, cập nhật phiên bản, lưu trữ, kiểm tra tính toàn vẹn, phục hồi dữ liệu và hủy Giấy chứng nhận điện tử trên Hệ thống thông tin đất đai quốc gia.

2. Bộ trưởng Bộ Công an phối hợp với Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường bảo đảm việc kết nối, tích hợp, hiển thị và xác thực Giấy chứng nhận điện tử trên ứng dụng định danh quốc gia VNeID.

Chương IX
XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1
XÂY DỰNG, QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 201. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin được xây dựng ở trung ương và địa phương, 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 thiết bị khác.

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.

Điều 202. 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 cho việc xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện từ nguồn chi đầu tư phát triển, kinh phí thường xuyên của ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách; từ nguồn thu phí khai thác và sử dụng tài liệu về đất đai theo quy định của Luật Phí và lệ phí; từ nguồn thu giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về giá và các nguồn kinh phí khác theo quy định của pháp luật. Việc bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước được thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và Luật Đầu tư công.

2. Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại trung ương.

3. Ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương.

4. Nội dung thuê dịch vụ công nghệ thông tin phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai gồm:

a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;

b) Phần mềm phục vụ công tác vận hành, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai của hệ thống thông tin quốc gia về đất.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế của địa phương, các dịch vụ công nghệ thông tin sẵn có trên thị trường và phương thức thuê dịch vụ

vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai theo tài khoản người dùng hoặc theo đơn vị hành chính để xây dựng dự toán, lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ.

6. Việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai không làm phát sinh hoặc thay đổi quyền sở hữu dữ liệu; đảm bảo an ninh, an toàn và bảo mật dữ liệu thông tin.

7. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia, cung cấp dịch vụ để xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật.

8. Việc thuê dịch vụ vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

Điều 203. 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 đáp ứng theo yêu cầu 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 được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các pháp luật khác có liên quan.

2. Bộ Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan chủ quản Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, chịu trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc, tổ chức thực hiện bảo đảm an ninh thông tin và an ninh mạng theo cấp độ; định kỳ hằng năm chỉ đạo thực hiện kiểm tra, đánh giá an ninh mạng và diễn tập ứng cứu sự cố cho hệ thống; chỉ đạo tổ chức đào tạo, bồi dưỡng, tuyên truyền, phổ biến và nâng cao nhận thức về an ninh mạng cho người sử dụng hệ thống.

3. Đơn vị chuyên trách về công nghệ thông tin thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường làm nhiệm vụ tham mưu, tổ chức thực thi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát công tác bảo đảm an ninh mạng theo cấp độ cho hệ thống.

4. Đơn vị vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai có trách nhiệm xác định cấp độ và thực hiện bảo đảm an ninh mạng theo cấp độ; lập hồ sơ và thực hiện đăng ký Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào Danh mục hệ thống thông tin quan trọng về an ninh quốc gia; định kỳ đánh giá hiệu quả của các biện pháp đảm bảo an ninh mạng và đề xuất điều chỉnh kịp thời; phối hợp với các đơn vị và cơ quan chức năng thực hiện đánh giá, giám sát và ứng cứu sự cố theo quy định.

5. Chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước. Danh mục bí mật nhà nước về đất đai được quy định tại Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về ban hành danh mục bí mật nhà nước lĩnh vực nông nghiệp và môi trường.

Điều 204. Trách nhiệm quản lý nhà nước về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

a) Cơ quan chủ quản của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để quản lý tập trung và phân cấp, phân quyền thống nhất từ trung ương đến địa phương;

b) Quản lý tập trung, thống nhất cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, phân quyền quản lý cho Ủy ban nhân dân các tỉnh quản lý cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trình, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách về xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

d) Tổ chức xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng; đồng bộ, tích hợp cơ sở dữ liệu đất đai thuộc phạm vi của địa phương vào cơ sở dữ liệu do trung ương quản lý; quản lý cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng và cơ sở dữ liệu đất đai của các tỉnh, thành phố đã được tích hợp lên trung ương; cập nhật kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai của các bộ, ngành, cơ quan có liên quan vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

đ) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bảo đảm quản trị, vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất;

e) Chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn và bảo mật thông tin của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, có các biện pháp tổ chức, quản lý vận hành, nghiệp vụ và kỹ thuật nhằm bảo đảm an toàn, bảo mật dữ liệu, an ninh mạng; thực hiện kiểm tra, đánh giá an ninh mạng, quản lý rủi ro và các biện pháp phù hợp để bảo đảm an ninh mạng;

g) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với Cổng 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;

h) Tổ chức, thực hiện dịch vụ công trực tuyến, giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật;

i) Thanh tra, kiểm tra việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

k) Xây dựng các báo cáo tổng hợp, định kỳ công bố các thông tin cơ bản trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định;

l) Xây dựng, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ cán bộ, công chức, viên chức và người lao động đáp ứng yêu cầu xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

m) Hướng dẫn, hỗ trợ kỹ thuật cho các địa phương sử dụng Hệ thống thông

tin quốc gia về đất đai để quản lý cơ sở dữ liệu đất đai thuộc phạm vi của địa phương;

n) Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm bảo đảm nhân lực, được thuê các tổ chức, chuyên gia theo quy định của pháp luật để thực hiện các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

2. Các bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm cung cấp kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Nông nghiệp và Môi trường trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu hoặc các nội dung biến động so với kết quả đã nghiệm thu để cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Các bộ, ngành theo chức năng nhiệm vụ được giao và theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan thực hiện kết nối, chia sẻ dữ liệu từ các cơ sở dữ liệu quốc gia và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành do cơ quan làm chủ quản với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cụ thể như sau:

a) Bộ Tư pháp kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật và cơ sở dữ liệu về công chứng, chứng thực;

b) Bộ Tài chính kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về quy hoạch và cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp; cơ sở dữ liệu về thuế, phí và dữ liệu tài chính khác liên quan đến đất đai;

d) Bộ Công an kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư;

đ) Bộ Xây dựng kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

g) Thanh tra Chính phủ kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về thanh tra và cơ sở dữ liệu quốc gia về công tác tiếp công dân, xử lý đơn, giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh;

h) Các bộ, ngành khác theo chức năng, nhiệm vụ được giao kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành do cơ quan làm chủ quản với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố có trách nhiệm sau đây:

a) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao có trách nhiệm quản lý nhà nước về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

b) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương, bảo đảm kết nối, tích hợp, đồng bộ với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

c) Chỉ đạo thực hiện và kiểm tra việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng hệ thống thông tin quốc gia đất đai ở địa phương;

d) Tổ chức quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp, bổ sung tiện ích, bảo đảm

hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm trong phạm vi tỉnh, đường truyền kết nối từ địa phương với trung ương, các trang thiết bị đầu cuối phục vụ xây dựng, vận hành, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

đ) Tổ chức thực hiện việc quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương với các cơ sở dữ liệu của các sở, ban, ngành ở địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Tổ chức, thực hiện dịch vụ công trực tuyến, giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật;

g) Đảm bảo an toàn hệ thống thông tin cho cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong phạm vi địa phương theo quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ;

h) Xây dựng, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ cán bộ, công chức, viên chức và người lao động của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đáp ứng yêu cầu xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Điều 205. Hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Ban hành quy chế, cơ chế, quy định về xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

2. Thiết lập, duy trì vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

3. Xây dựng, nâng cấp, duy trì phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

4. Xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; quản lý, quản trị, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

5. Lưu trữ, bảo mật, bảo đảm an ninh mạng cho Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

6. Thanh tra, kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

7. Quản lý các hoạt động dịch vụ trong việc xây dựng, cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, xây dựng cơ sở dữ liệu và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai.

8. Hướng dẫn, triển khai việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai.

9. Đào tạo, tập huấn, bồi dưỡng nâng cao năng lực xây dựng, quản lý, vận

hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

10. Các nội dung hoạt động khác theo quy định của pháp luật.

Điều 206. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai

1. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai được thực hiện qua Cổng dịch vụ công Quốc gia, Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính theo mô hình tập trung của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

2. Cơ quan quản lý Cổng dịch vụ công xác định và công bố quy định về định danh và xác thực điện tử của chủ thể tham gia giao dịch dịch vụ công trực tuyến về đất đai trên cổng dịch vụ công và tuân thủ quy định của pháp luật về định danh và xác thực điện tử.

3. Bộ Nông nghiệp và Môi trường công bố công khai danh mục dịch vụ công trực tuyến về đất đai, mức độ cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình hoặc một phần để cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân được biết.

4. Căn cứ điều kiện cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và cơ sở dữ liệu đất đai đang quản lý, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử theo quy định của Chính phủ.

5. Việc kết nối, chia sẻ dữ liệu, liên thông điện tử giữa các cơ quan để giải quyết thủ tục hành chính thực hiện theo quy định của pháp luật về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử và pháp luật về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông.

Điều 207. Công bố thông tin, dữ liệu đất đai

1. Cổng thông tin quốc gia về đất đai là một bộ phận của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, được sử dụng để công bố, chia sẻ, cung cấp các dịch vụ để khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường công bố trên Cổng thông tin quốc gia về đất đai các thông tin, dữ liệu:

a) Danh mục các thông tin, dữ liệu thuộc cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảng giá đất đã được công bố; thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

c) Dữ liệu mở của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc trang thông tin điện tử của Sở Nông nguyên và Môi trường các thông tin, dữ liệu:

a) Danh mục các thông tin, dữ liệu thuộc phạm vi cơ sở dữ liệu đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảng giá đất đã được công bố; thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

c) Dữ liệu mở thuộc phạm vi cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

3. Việc công bố danh mục thông tin, dữ liệu đất đai phải tuân thủ theo các quy định về bảo vệ bí mật nhà nước trong lĩnh vực đất đai và theo quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 208. Giao dịch điện tử về đất đai

1. Giao dịch điện tử về đất đai gồm các giao dịch về đất đai được thực hiện bằng phương tiện điện tử thông qua hệ thống thông tin phục vụ giao dịch điện tử. Giao dịch điện tử về đất đai được thực hiện khi đáp ứng các điều kiện cho phép các bên thực hiện các giao dịch theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện các giao dịch điện tử về đất đai phải tuân thủ quy định của pháp luật về giao dịch điện tử, pháp luật về an ninh mạng và quy định khác của pháp luật.

Mục 2
XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, CẬP NHẬT, VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 209. Kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được đồng bộ, cập nhật về Trung tâm dữ liệu quốc gia và kết nối liên thông với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương để chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai phục vụ hoạt động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

2. Việc chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện thông qua các dịch vụ trên nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu quốc gia (NDXP), nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu cấp tỉnh (LGSP) được quy định về Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số và các nền tảng chia sẻ khác theo quy định của pháp luật. Các tiêu chuẩn kỹ thuật dịch vụ chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện theo quy định về kết nối của cơ sở dữ liệu quốc gia với các hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu khác.

3. Cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của bộ, ngành, địa phương được kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Đáp ứng tiêu chuẩn kết nối và tuân thủ các quy định, hướng dẫn kỹ thuật về trao đổi dữ liệu, quy định quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước;

b) Đáp ứng các quy định về an toàn, bảo mật thông tin, các quy định về quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến dữ liệu và quyền riêng tư của tổ chức, cá nhân.

4. Bộ Nông nghiệp và Môi trường chủ trì thực hiện quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

5. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chủ trì thực hiện việc quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương với các cơ sở dữ liệu của các sở, ban, ngành ở địa phương theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

Điều 210. Xây dựng, cập nhật và quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Phân cấp quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tại trung ương và địa phương, như sau:

a) Cơ sở dữ liệu do trung ương quản lý: Cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng và cơ sở dữ liệu đất đai của các tỉnh, thành phố được đồng bộ, tích hợp lên trung ương;

b) Cơ sở dữ liệu do các tỉnh, thành phố quản lý: Cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương xây dựng trong phạm vi tỉnh, thành phố.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng, kết nối, chia sẻ phù hợp với Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số, đáp ứng về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải đảm bảo tính đầy đủ, chính xác, phù hợp với hồ sơ, tài liệu quản lý đất đai đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ký duyệt, xác nhận theo quy định của pháp luật.

4. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chứa dữ liệu phục vụ lưu trữ, chia sẻ theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước gồm dữ liệu chủ, dữ liệu mở, dữ liệu danh mục dùng chung, dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất và dữ liệu kết nối, chia sẻ.

a) Dữ liệu chủ là dữ liệu chứa thông tin cơ bản nhất về đất đai, làm cơ sở tham chiếu, đồng bộ dữ liệu đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương;

b) Dữ liệu mở là dữ liệu đất đai được công bố rộng rãi cho cơ quan, tổ chức, cá nhân tự do sử dụng, tái sử dụng, chia sẻ và miễn phí. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được tự do truy cập sử dụng dữ liệu mở, không yêu cầu khai báo định danh khi khai thác, sử dụng dữ liệu mở;

c) Dữ liệu danh mục dùng chung là dữ liệu về các danh mục, bảng mã phân loại thuộc lĩnh vực đất đai do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, được sử dụng chung trong các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu bảo đảm việc tích hợp,

trao đổi, chia sẻ dữ liệu đồng bộ, thống nhất;

d) Dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất là tập hợp thông tin về vị trí, tọa độ và các thông tin liên quan khác của thửa đất hoặc tài sản gắn liền với đất để phục vụ việc xác định vị trí của thửa đất hoặc tài sản gắn liền với đất thông qua phương tiện điện tử;

đ) Bản đồ số đất đai quốc gia là tập hợp thông tin về thửa đất, khoanh đất trong một hệ tọa độ quốc gia thống nhất để sử dụng thống nhất trong cả nước;

e) Dữ liệu kết nối, chia sẻ là dữ liệu đất đai được chia sẻ với bộ, ngành, địa phương phục vụ hoạt động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp.

7. Việc cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được thực hiện thường xuyên, đảm bảo tính pháp lý, chính xác, tính duy nhất của đối tượng, đầy đủ, kịp thời trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai thông qua phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; đối với các trường hợp có thay đổi, biến động về thông tin, dữ liệu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà không gắn với việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì phải cập nhật, chỉnh lý, bổ sung vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

8. Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định chi tiết quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 211. Các hình thức khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai

1. Việc cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai được thực hiện theo quy định tại Luật Tiếp cận thông tin, Luật Dữ liệu và 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 Luật Phí và lệ phí.

2. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai được thực hiện theo các hình thức sau:

a) Khai thác trực tuyến trên Cổng thông tin đất đai quốc gia, Cổng dịch vụ công quốc gia Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính theo mô hình tập trung của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, qua dịch vụ tin nhắn SMS, qua dịch vụ web service và API; thông qua sàn dữ liệu và các nền tảng cung cấp, kết nối, trao đổi dữ liệu theo quy định của pháp luật về dữ liệu; khai thác qua các tiện ích, ứng dụng tạo ra sản phẩm, giá trị gia tăng từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định;

b) Khai thác trực tiếp tại trụ sở cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính;

c) Khai thác qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

Điều 212. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp và khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai:

a) Thực hiện đầy đủ các trách nhiệm theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước;

b) Bảo đảm việc cung cấp, truy cập, truy xuất thông tin, dữ liệu đất đai thuận tiện, đúng thẩm quyền, đúng mục đích; cung cấp công cụ và phân quyền truy cập, truy xuất dữ liệu phù hợp, bảo đảm an ninh, an toàn và bảo vệ dữ liệu theo quy định của pháp luật về dữ liệu;

c) Bảo đảm cho tổ chức, cá nhân truy cập thuận tiện; có công cụ tìm kiếm dữ liệu thường xuyên được nâng cấp, cải tiến theo hướng thân thiện với người dùng, dễ sử dụng và chính xác;

d) Bảo đảm khuôn dạng dữ liệu theo quy định kỹ thuật để dễ dàng tải xuống, hiển thị nhanh chóng và in ấn bằng các phương tiện điện tử phổ biến;

đ) Hỗ trợ tổ chức, cá nhân truy cập Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

e) Thực hiện phân loại dữ liệu, xác định phạm vi dữ liệu được công khai, công khai có điều kiện và không được công khai theo quy định của pháp luật về dữ liệu, pháp luật về tiếp cận thông tin và pháp luật có liên quan;

g) Bảo đảm tính chính xác, thống nhất về nội dung, cập nhật thường xuyên và kịp thời của dữ liệu trong Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

h) Trường hợp tạm ngừng cung cấp dữ liệu, dịch vụ có liên quan trên môi trường mạng thì phải có trách nhiệm thông báo công khai trước 07 ngày làm việc, trừ trường hợp bất khả kháng;

i) Người cung cấp thông tin có một trong các hành vi quy định tại Điều 11 Luật Tiếp cận thông tin mà gây thiệt hại thì cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai phải bồi thường thiệt hại, cá nhân có hành vi vi phạm có trách nhiệm hoàn trả theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

2. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai:

a) Không được cung cấp cho bên thứ ba dữ liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp cho mình để khai thác, sử dụng đối với các thông tin, dữ liệu mật, hạn chế tiếp cận theo quy định của pháp luật;

b) Khai thác, sử dụng, chia sẻ dữ liệu đúng phạm vi, mục đích, quyền truy cập và điều kiện được cấp; không sử dụng dữ liệu trái quy định của pháp luật về dữ liệu, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan;

c) Thông báo kịp thời cho cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai về những sai sót của thông tin, dữ liệu đã cung cấp;

d) Truy cập đúng địa chỉ, mã khoá; không được làm lộ địa chỉ, mã khoá truy cập đã được cấp, khi bị mất quyền truy cập cần báo ngay cho cơ quan quản lý hệ

thống thông tin đất đai kịp thời xử lý;

đ) Tuân thủ quy trình kỹ thuật về truy cập, truy xuất dữ liệu; không được sử dụng các biện pháp trái phép để vượt qua cơ chế xác thực, phân quyền, kiểm soát truy cập hoặc các biện pháp bảo vệ dữ liệu của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

e) Khai thác dữ liệu trong phạm vi được cấp, sử dụng dữ liệu đúng mục đích, không xâm nhập trái phép cơ sở dữ liệu đất đai;

g) Không được thay đổi, xóa, hủy, sao chép, tiết lộ, hiển thị, di chuyển trái phép một phần hoặc toàn bộ dữ liệu; không được tạo ra hoặc phát tán chương trình phần mềm làm rối loạn, thay đổi, phá hoại hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

h) Thực hiện các biện pháp bảo vệ dữ liệu trong quá trình khai thác, sử dụng, lưu trữ, chia sẻ và xử lý thông tin, dữ liệu đất đai; kịp thời thông báo cho cơ quan quản lý hệ thống khi phát hiện nguy cơ mất an toàn dữ liệu, sự cố bảo mật hoặc hành vi truy cập trái phép;

i) Trường hợp khai thác, cung cấp sản phẩm, dịch vụ dữ liệu đất đai thông qua sàn dữ liệu thì phải tuân thủ quy định của pháp luật về dữ liệu, pháp luật về giao dịch điện tử và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 213. Những trường hợp không cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

1. Thông tin, dữ liệu đất đai thuộc bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật. Khi thông tin thuộc bí mật nhà nước được giải mật thì công dân được tiếp cận theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định của Nghị định này.

2. Những thông tin, dữ liệu đất đai gây nguy hại đến lợi ích của Nhà nước, ảnh hưởng xấu đến quốc phòng, an ninh quốc gia, quan hệ quốc tế, trật tự, an toàn xã hội mà pháp luật quy định.

3. Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được sự đồng ý của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đó, trừ trường hợp phục vụ hoạt động điều tra, thi hành án dân sự, xác minh xử lý hành vi vi phạm pháp luật và phục vụ công tác quản lý nhà nước của cơ quan có thẩm quyền.

4. Văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu không hợp lệ theo quy định.

5. Tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai nhưng không thực hiện nộp phí khai thác, sử dụng tài liệu đất đai hoặc giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định.

Điều 214. Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai

1. Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai thực hiện theo quy định về mức

thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai do Bộ Tài chính ban hành.

Trường hợp khai thác và sử dụng tài liệu đất đai chưa có trong Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai thì phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

2. Giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai được thực hiện theo quy định về giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai do Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành.

3. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai được công bố theo quy định tại Nghị định này thì không phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai.

4. Việc cung cấp sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về dữ liệu, pháp luật về giá và pháp luật có liên quan.

5. Việc miễn, giảm phí khi khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định pháp luật về phí và lệ phí.

Trường hợp phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, phòng, chống thiên tai thì được miễn, giảm theo quy định của pháp luật; miễn phí cho các bộ, ngành, địa phương khi kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương để chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai phục vụ hoạt động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

6. Việc khai thác và sử dụng tài liệu đất đai theo yêu cầu thì phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai hoặc phải trả giá cung cấp sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Việc miễn, giảm phí, lệ phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.

Điều 215. Đảm bảo kinh phí hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Kinh phí hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai do ngân sách nhà nước bảo đảm và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

2. Kinh phí hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính do ngân sách địa phương đảm bảo và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

3. Kinh phí cho việc xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện từ nguồn chi đầu tư phát triển, kinh phí thường xuyên của ngân sách nhà nước

theo phân cấp ngân sách; từ nguồn thu phí khai thác và sử dụng tài liệu về đất đai theo quy định của Luật Phí và lệ phí; từ nguồn thu giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về giá và các nguồn kinh phí khác theo quy định của pháp luật. Việc bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước được thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và Luật Đầu tư công.

Chương X
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1
THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 216. Việc gia hạn sử dụng đất

1. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất. Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm xử lý tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước. Quá thời hạn 24 tháng kể từ thời điểm hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không xử lý tài sản thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất; trường hợp phải phá dỡ, chủ sở hữu tài sản phải chi trả chi phí phá dỡ.

2. Thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thực hiện theo thời hạn quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 217. Việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

Người sử dụng đất có nhu cầu điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây:

1. Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng được quy định như sau:

a) Từ đất nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất nông nghiệp có thời hạn thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất;

c) 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 là ổn định lâu dài;

d) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê;

đ) Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được xác định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư, phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư có sử dụng đất khi chưa hết thời hạn sử dụng đất; nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản; nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp xã;

b) Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

c) Không thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật 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 đầu tư hoặc cho phép nhà đầu tư mới thay thế cho nhà đầu tư đã giải thể, phá sản hoặc cho phép nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Điều 218. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất

1. Trong thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thì nộp 01 bộ hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định này. Hồ sơ bao gồm đơn xin gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và một trong các giấy tờ sau:

a) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 10 Điều 3 Nghị định này;

b) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

c) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất, nội dung của quyết định gia hạn sử dụng đất theo mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Trường hợp

người sử dụng đất không yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện xác nhận thay đổi thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận đã cấp, chuyển cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định này để trả cho người sử dụng đất.

Điều 219. Trình tự, thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất

Người sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Người sử dụng đất nộp văn bản đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất theo mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và giấy chứng nhận đã cấp tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định này.

Trường hợp người sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai vào giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận nếu người sử dụng đất có nhu cầu; cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; trao giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc chuyển cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trả cho người sử dụng đất.

3. Thời hạn thực hiện thủ tục quy định tại Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nhưng không quá 07 ngày làm việc.

Điều 220. Trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư

1. Người sử dụng đất có nhu cầu điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định này. Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và một trong các giấy tờ sau đây:

a) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 10 Điều 3 Nghị định này;

b) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

2. Việc quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư được

ban hành bằng quyết định riêng theo mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này hoặc điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Trình tự, thủ tục thực hiện điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Mục 2
ĐẤT DO CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP QUẢN LÝ, SỬ DỤNG

Điều 221. Rà soát, xác định nguồn gốc, hiện trạng, ranh giới và đối tượng sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo công ty nông, lâm nghiệp rà soát toàn bộ diện tích đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 85 Luật Đất đai mà công ty đang quản lý, sử dụng. Công ty được thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thực hiện đo đạc, hỗ trợ rà soát và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của kết quả rà soát.

2. Việc rà soát được thực hiện trên cơ sở hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ sắp xếp, đổi mới công ty nông, lâm nghiệp, hồ sơ giao khoán, bản đồ, tài liệu quản lý qua các thời kỳ và kết quả kiểm tra hiện trạng. Trường hợp hồ sơ, tài liệu không đủ để xác định vị trí, ranh giới, diện tích thì công ty phải tổ chức đo đạc, lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất theo quy định. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và cơ quan, tổ chức có liên quan có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, dữ liệu thuộc phạm vi quản lý theo đề nghị của công ty.

3. Kết quả rà soát phải xác định theo từng khu đất, thửa đất và từng đối tượng đang sử dụng đất, bao gồm:

a) Diện tích công ty trực tiếp quản lý, sử dụng đúng mục đích, phù hợp chức năng, nhiệm vụ và phương án sản xuất, kinh doanh;

b) Diện tích không sử dụng; sử dụng không đúng mục đích; sử dụng không hiệu quả; không thực hiện phương án sử dụng đất đã được phê duyệt; diện tích không còn nhu cầu sử dụng;

c) Diện tích đang giao, giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư; diện tích công ty không trực tiếp sử dụng;

d) Diện tích bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp, chồng lấn ranh giới hoặc có hiện trạng không thống nhất với hồ sơ quản lý;

đ) Diện tích đã giao, bố trí cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng; thời điểm, căn cứ giao, bố trí; quá trình sử dụng; tình trạng tranh chấp và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính;

e) Diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận; diện tích chưa được cấp Giấy

chứng nhận; tài sản gắn liền với đất;

g) Diện tích dự kiến công ty tiếp tục sử dụng và diện tích dự kiến bàn giao về địa phương.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với công ty kiểm tra hiện trạng; cung cấp thông tin, tài liệu do địa phương quản lý; xác nhận nội dung thuộc phạm vi quản lý của địa phương về người đang sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng, tình trạng tranh chấp và nhu cầu sử dụng đất. Trường hợp không có đủ hồ sơ để xác nhận thì phải nêu rõ nội dung, lý do và kết quả xác minh thực tế.

5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn công ty thực hiện rà soát; kiểm tra hồ sơ, đối chiếu cơ sở dữ liệu đất đai và kiểm tra thực địa khi cần thiết; yêu cầu công ty sửa đổi, bổ sung kết quả rà soát nếu chưa đầy đủ, không thống nhất hoặc không phản ánh đúng hiện trạng. Kết quả rà soát sau khi được kiểm tra là căn cứ để công ty lập phương án sử dụng đất.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo, kiểm tra tiến độ rà soát; giải quyết hoặc chỉ đạo giải quyết các vướng mắc vượt thẩm quyền của công ty và Ủy ban nhân dân cấp xã.

Điều 222. Tiêu chí xác định diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng và diện tích phải bàn giao, thu hồi

1. Diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, đề án hoặc phương án sắp xếp, đổi mới công ty đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Công ty trực tiếp tổ chức quản lý, sản xuất, kinh doanh và có nhu cầu sử dụng đất được chứng minh bằng phương án sản xuất, kinh doanh, nguồn lực đầu tư và tiến độ thực hiện;

c) Sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ bảo vệ môi trường, bảo vệ và phát triển rừng và nghĩa vụ khác theo quy định;

d) Không thuộc trường hợp phải thu hồi đất theo Luật Đất đai và khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai.

2. Diện tích đất phải bàn giao về địa phương gồm:

a) Diện tích công ty không còn nhu cầu sử dụng do thu hẹp chức năng, nhiệm vụ, ngành nghề sản xuất, kinh doanh, sắp xếp lại doanh nghiệp hoặc tự nguyện bàn giao;

b) Diện tích không phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, đề án hoặc phương án sắp xếp, đổi mới, phương án sản xuất, kinh doanh của công ty;

c) Diện tích đất công ty không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, sử

dụng không hiệu quả, không thực hiện phương án sử dụng đất được phê duyệt, giao khoán không đúng đối tượng hoặc khoán trắng thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai;

d) Diện tích đất công ty đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã bán vườn cây, rừng trồng hoặc tài sản gắn liền với đất mà việc chuyển nhượng, mua bán không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp cho bên nhận chuyển nhượng, mua tài sản và công ty không còn trực tiếp quản lý, sử dụng; việc bàn giao được thực hiện sau khi xử lý quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định của pháp luật;

đ) Diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng không còn phục vụ trực tiếp hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty; đất ở, đất xây dựng công trình công cộng, công trình phúc lợi phải chuyển giao cho địa phương quản lý;

e) Diện tích đất công ty cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê, mượn, giao khoán, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định hoặc không phù hợp với phương án sử dụng đất của công ty, sau khi chấm dứt, thanh lý quan hệ thuê, mượn, giao khoán, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư và xử lý tài sản gắn liền với đất theo quy định;

g) Diện tích đất bị lấn, chiếm mà công ty không có phương án để lấy lại được; diện tích đất lấn, chiếm đã bị chuyển nhượng trái pháp luật;

h) Diện tích đất đang có tranh chấp giữa công ty với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã sử dụng đất ổn định mà công ty không còn nhu cầu sử dụng hoặc không ảnh hưởng đến phương án sử dụng đất của công ty;

i) Diện tích đang do hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định có nguồn gốc được nông, lâm trường, công ty nông, lâm nghiệp hoặc cơ quan, tổ chức nhà nước giao, bố trí sử dụng, cần bàn giao để xem xét công nhận quyền sử dụng đất, giao đất hoặc cho thuê đất theo pháp luật đất đai;

k) Diện tích cần sử dụng để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo, đối tượng chính sách khác, cá nhân tại địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, công cộng, bảo vệ và phát triển rừng và mục đích khác theo quy định của pháp luật.

3. Đất được xác định là sử dụng không hiệu quả để xem xét thu hồi theo khoản 3 Điều 83 Luật Đất đai khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Công ty không trực tiếp đưa đất vào sử dụng theo phương án sử dụng đất được phê duyệt và không chứng minh được nhu cầu, nguồn lực, tiến độ đưa đất vào sử dụng;

b) Đất được giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết hoặc hợp tác đầu tư không đúng đối tượng, thẩm quyền, hình thức hoặc nội dung phương án sử dụng đất được phê duyệt;

c) Diện tích đất không tạo ra hoạt động sản xuất, kinh doanh phù hợp với

mục đích sử dụng đất trong 12 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật;

d) Để đất bị lấn, chiếm kéo dài mà không thực hiện các biện pháp quản lý, bảo vệ đất theo quy định;

đ) Việc sử dụng đất gây suy thoái đất, ô nhiễm môi trường, suy giảm rừng hoặc vi phạm pháp luật đã được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu khắc phục nhưng không khắc phục trong thời hạn quy định.

4. Việc xác định đất sử dụng không hiệu quả phải căn cứ kết quả kiểm tra thực địa, hồ sơ quản lý, phương án sử dụng đất, kết quả sản xuất, kinh doanh có liên quan trực tiếp đến khu đất và kết luận do cơ quan có thẩm quyền thực hiện.

Điều 223. Lập phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp

1. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, công ty nông, lâm nghiệp phải hoàn thành việc rà soát và gửi phương án sử dụng đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để thẩm định.

2. Phương án sử dụng đất được lập đối với toàn bộ diện tích đất công ty đang quản lý, sử dụng, gồm các nội dung sau đây:

a) Căn cứ lập phương án; khái quát quá trình hình thành, quản lý, sử dụng đất;

b) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, môi trường và lâm nghiệp có liên quan;

c) Kết quả rà soát theo Điều 1 Nghị định này; bản tổng hợp diện tích theo nguồn gốc, loại đất, hiện trạng, đối tượng sử dụng và tình trạng pháp lý;

d) Phương án đối với diện tích công ty tiếp tục sử dụng, trong đó xác định vị trí, ranh giới, diện tích, loại đất, hình thức và thời hạn sử dụng đất; phương án sản xuất, kinh doanh; nhu cầu vốn, tiến độ đầu tư; giải pháp xử lý giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, lấn, chiếm, tranh chấp và nghĩa vụ tài chính;

đ) Phương án đối với diện tích bàn giao về địa phương, trong đó xác định vị trí, ranh giới, diện tích, loại đất, hiện trạng, đối tượng đang sử dụng, tài sản gắn liền với đất, hồ sơ kèm theo và đề xuất nguyên tắc xử lý;

e) Danh sách, vị trí, diện tích đất dự kiến thu hồi theo khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai và căn cứ xác định đối với từng trường hợp;

g) Đánh giá tác động đến kinh tế - xã hội, môi trường, quốc phòng, an ninh, quyền và lợi ích hợp pháp của người đang sử dụng đất;

h) Tiến độ, trách nhiệm và giải pháp tổ chức thực hiện.

3. Phần diện tích công ty đề nghị tiếp tục sử dụng nhưng đang có tranh chấp, bị lấn, chiếm, cho thuê, cho mượn, giao khoán, khoán trắng, liên doanh, liên kết hoặc hợp tác đầu tư không đúng quy định phải có phương án xử lý, thời hạn hoàn

thành và cơ quan chịu trách nhiệm. Không phê duyệt để công ty tiếp tục sử dụng khi không có phương án xử lý khả thi.

4. Hồ sơ phương án sử dụng đất gồm:

a) Văn bản đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án;

b) Phương án sử dụng đất và các phụ biểu tổng hợp;

c) Bản đồ địa chính hoặc hồ sơ ranh giới sử dụng đất thể hiện phần diện tích tiếp tục sử dụng, phần bàn giao và phần đề nghị thu hồi;

d) Danh sách người đang sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm, hiện trạng và đề xuất xử lý;

đ) Biên bản lấy ý kiến, bản tổng hợp ý kiến và báo cáo tiếp thu, giải trình;

e) Hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

Điều 224. Lấy ý kiến, thẩm định và phê duyệt phương án sử dụng đất

1. Trước khi gửi thẩm định, công ty nông, lâm nghiệp gửi dự thảo phương án đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để tổ chức lấy ý kiến Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, người đang sử dụng đất và cộng đồng dân cư có liên quan.

2. Việc lấy ý kiến được thực hiện bằng hình thức niêm yết công khai trong thời hạn 30 ngày, đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và tổ chức hội nghị tại địa bàn nơi có đất. Nội dung công khai gồm bản đồ ranh giới, diện tích tiếp tục sử dụng, diện tích bàn giao, danh sách người đang sử dụng đất và đề xuất xử lý.

3. Công ty nông, lâm nghiệp có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến. Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận việc lấy ý kiến, tổng hợp riêng các nội dung còn có ý kiến khác nhau và gửi cùng hồ sơ thẩm định.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh gửi hồ sơ lấy ý kiến các cơ quan có liên quan và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định. Hội đồng do Chủ tịch hoặc một Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh là cơ quan thường trực; thành viên gồm đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp, lâm nghiệp, tài chính, tư pháp, thanh tra, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và cơ quan khác có liên quan.

5. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ lấy ý kiến, cơ quan được lấy ý kiến gửi ý kiến bằng văn bản. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức thẩm định.

6. Nội dung thẩm định gồm tính đầy đủ, chính xác của hồ sơ; sự phù hợp của diện tích đề nghị tiếp tục sử dụng; căn cứ xác định diện tích bàn giao, thu hồi; phương án xử lý đối với người đang sử dụng đất; tính khả thi của phương án sản

xuất, kinh doanh; việc tiếp thu ý kiến và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, doanh nghiệp và người sử dụng đất.

7. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo kết quả thẩm định. Công ty hoàn thiện hồ sơ trong thời hạn 10 ngày; trường hợp cần kéo dài phải có văn bản nêu rõ lý do nhưng không quá 30 ngày.

8. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đã hoàn thiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án.

9. Quyết định phê duyệt và phương án sử dụng đất được công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và gửi cho công ty, cơ quan đăng ký đất đai, tổ chức phát triển quỹ đất và cơ quan có liên quan.

Điều 225. Tổ chức thực hiện phương án và bàn giao đất về địa phương

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phương án sử dụng đất được phê duyệt, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với diện tích công ty tiếp tục sử dụng; ký hợp đồng thuê đất; cấp mới, cấp đổi hoặc chỉnh lý Giấy chứng nhận; xác định và tổ chức thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Đối với diện tích bàn giao về địa phương, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày phương án được phê duyệt, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì bàn giao trên thực địa và bàn giao hồ sơ cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất hoặc tổ chức phát triển quỹ đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Hồ sơ bàn giao gồm quyết định phê duyệt phương án; bản đồ, mốc giới, tọa độ, diện tích; danh sách người đang sử dụng đất; hồ sơ địa chính, hồ sơ pháp lý; thông tin tài sản gắn liền với đất; tình trạng tranh chấp, vi phạm và nghĩa vụ tài chính; biên bản bàn giao trên thực địa.

4. Công ty nông, lâm nghiệp phải bàn giao đầy đủ đất, mốc giới, hồ sơ đối với diện tích bàn giao; không được chuyển giao, cho thuê, cho mượn, giao khoán hoặc xác lập giao dịch mới kể từ ngày phương án được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận để bảo đảm hoạt động sản xuất không bị gián đoạn trong thời gian bàn giao.

5. Trường hợp công ty không thực hiện bàn giao đúng thời hạn, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh lập biên bản, yêu cầu thực hiện trong thời hạn 15 ngày. Hết thời hạn này mà không thực hiện thì báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh áp dụng biện pháp thu hồi, cưỡng chế và xử lý trách nhiệm theo quy định.

6. Việc bàn giao đất không làm chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của người đang sử dụng đất và không thay thế việc giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm,

công nhận quyền sử dụng đất, giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định. Đất đang có tranh chấp vẫn được xác định ranh giới, hiện trạng và bàn giao hồ sơ; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo giải quyết theo thẩm quyền.

Điều 226. Thu hồi đất theo khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai

1. Trên cơ sở phương án sử dụng đất đã được phê duyệt, căn cứ kết quả kiểm tra hoặc kết luận của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất.

2. Trước khi trình thu hồi, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo bằng văn bản cho công ty, người đang sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về căn cứ, vị trí, diện tích dự kiến thu hồi; tổ chức kiểm tra thực địa và tiếp nhận ý kiến trong thời hạn 15 ngày.

3. Trường hợp vi phạm có thể khắc phục, cơ quan có thẩm quyền yêu cầu khắc phục trong thời hạn không quá 60 ngày. Hết thời hạn mà không khắc phục hoặc trường hợp không thể khắc phục thì trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi.

4. Quyết định thu hồi phải xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích, lý do thu hồi, trách nhiệm bàn giao, xử lý tài sản, hồ sơ đất đai, nghĩa vụ tài chính và cơ quan tiếp nhận quản lý. Việc xử lý tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại và quyền của người đang sử dụng đất được thực hiện theo Luật Đất đai và pháp luật có liên quan.

5. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi có hiệu lực, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc tổ chức phát triển quỹ đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 227. Quản lý, xử lý và sử dụng đất sau khi bàn giao, thu hồi

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc tổ chức phát triển quỹ đất quản lý diện tích đất đã bàn giao, thu hồi trong thời gian chưa hoàn thành việc công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất hoặc đưa đất vào sử dụng.

2. Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tiếp nhận đất, Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì rà soát đến từng thửa đất, từng người sử dụng; công khai danh sách, nguồn gốc, hiện trạng, nhu cầu sử dụng và dự kiến hình thức xử lý; gửi kết quả đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

3. Việc xử lý đối với người đang sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai tương ứng với nguồn gốc, thời điểm và hiện trạng sử dụng; phân biệt trường hợp được nông, lâm trường, công ty nông, lâm nghiệp hoặc cơ quan nhà nước giao, bố trí sử dụng với trường hợp tự ý lấn, chiếm.

4. Quỹ đất sau bàn giao được ưu tiên theo thứ tự sau đây:

a) Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất đủ điều kiện theo quy định;

b) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo và đối tượng chính sách khác;

c) Giao đất, cho thuê đất cho cá nhân tại địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất;

d) Sử dụng vào mục đích công cộng, quốc phòng, an ninh, bảo vệ và phát triển rừng và các mục đích khác theo quy định.

5. Danh sách đối tượng, vị trí, diện tích, hình thức giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất phải được công khai ít nhất 30 ngày trước khi cơ quan có thẩm quyền quyết định. Việc lựa chọn đối tượng trong cùng một nhóm ưu tiên thực hiện theo tiêu chí do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, bảo đảm công khai, công bằng và phù hợp quỹ đất của địa phương.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm bảo vệ đất, ngăn chặn lấn, chiếm, chuyển nhượng, xây dựng trái phép; không để phát sinh việc giao đất, cho thuê đất hoặc bố trí sử dụng trái thẩm quyền trong thời gian chờ xử lý.

Điều 228. Trách nhiệm tổ chức thực hiện, kinh phí và chế độ báo cáo

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện về tiến độ, kết quả rà soát, phê duyệt và thực hiện phương án sử dụng đất; xử lý đất bàn giao, thu hồi; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo; kiểm tra và xử lý trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân chậm thực hiện hoặc để xảy ra vi phạm.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh là cơ quan đầu mối, có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra; xây dựng cơ sở dữ liệu theo dõi từng khu đất; định kỳ sáu tháng tổng hợp, công khai tiến độ và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm xác minh nguồn gốc, hiện trạng, đối tượng sử dụng đất; tổ chức công khai, tiếp nhận phản ánh; quản lý đất sau bàn giao và đề xuất việc công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất theo thẩm quyền.

4. Công ty nông, lâm nghiệp chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ; thực hiện phương án được phê duyệt; quản lý, sử dụng đúng diện tích được tiếp tục sử dụng; bàn giao đất, hồ sơ đúng thời hạn và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ khác theo quy định.

5. Kinh phí rà soát, đo đạc, cắm mốc, lập bản đồ địa chính, lập, thẩm định và tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất được bảo đảm từ ngân sách địa phương, nguồn kinh phí hợp pháp của công ty nông, lâm nghiệp và nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

6. Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định hồ sơ ranh giới, yêu cầu kỹ thuật đo đạc, bản đồ, biểu mẫu phương án, phụ biểu thống kê và chế độ cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai; hướng dẫn, kiểm tra và tổng hợp tình hình thực hiện trên phạm vi cả nước.

Mục 3
HOẠT ĐỘNG LẤN BIỂN

Điều 229. Quy hoạch, đầu tư và xây dựng đối với hoạt động lấn biển

1. Khu vực biển thực hiện hoạt động lấn biển phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trong quy hoạch phải xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ theo quy định của pháp luật về đo đạc và bản đồ;

b) Bảo đảm các nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai;

c) Khi lập, phê duyệt quy hoạch và triển khai dự án đầu tư có hoạt động lấn biển phải bố trí quỹ đất để xây dựng công trình hạ tầng công cộng, bảo đảm quyền tiếp cận biển của người dân, cộng đồng.

2. Việc đầu tư đối với hoạt động lấn biển được thực hiện như sau:

a) Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, đất đai, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Việc lập dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư thực hiện như sau:

a) Việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng, tổ chức thi công, nghiệm thu công trình và các hoạt động đầu tư xây dựng khác được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu, xây dựng và pháp luật có liên quan.

b) Xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ khu vực biển; quy mô, tiến độ thực hiện hoạt động lấn biển, tiến độ đưa đất vào sử dụng sau khi hoàn thành hoạt động lấn biển và các nội dung khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

c) Các công trình đê điều, phòng, chống thiên tai, chỉnh trị cửa sông và các công trình khác không thuộc trường hợp lấn biển theo quy định của Luật Đất đai thì việc lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện dự án được thực hiện theo pháp luật chuyên ngành;

d) Việc quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất hình thành sau bồi tụ thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan;

đ) Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các thủ tục về hàng hải và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

e) Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc giao khu vực biển, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Điều 230. Giao đất đối với dự án có hạng mục lấn biển

1. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải tuân thủ nguyên tắc về hoạt động lấn biển theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển thì thực hiện theo quy định về đấu giá quyền sử dụng đất tại Nghị định này.

3. Trường hợp dự án gồm phần diện tích đất hiện hữu và phần diện tích hình thành từ hoạt động lấn biển thì được quyết định giao đất, cho thuê đất trong cùng một quyết định; trường hợp dự án thực hiện theo tiến độ thì được quyết định theo từng phần diện tích tương ứng với tiến độ.

4. Thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa phần diện tích hình thành từ hoạt động lấn biển vào sử dụng được tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển.

5. Sau khi nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển, cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức xác định ranh giới, diện tích thực tế, cập nhật hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 231. Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển

1. Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển. Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển.

2. Thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư.

Điều 232. Nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển

1. Việc nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển được thực hiện đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được phê duyệt.

2. Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển:

a) Cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu các công trình của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư. Trình tự, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển gửi văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra công tác nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được phê duyệt;

c) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển.

3. Căn cứ thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Xác định, cập nhật đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường để cập nhật dữ liệu và công bố theo quy định của pháp luật;

b) Xác định, cập nhật đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm, điều chỉnh hành lang bảo vệ bờ biển tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bổ sung, điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Điều 233. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong thời hạn không quá 180 ngày kể từ ngày hoàn thành việc lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải lập hồ sơ đề nghị quyết toán chi phí lấn biển gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thẩm định.

Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị quyết toán của chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết toán chi phí lấn biển và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Việc xử lý phần chênh lệch giữa chi phí lấn biển đã được quyết toán với chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển khi xác định giá đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán nhỏ hơn chi phí lấn biển

đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì chủ đầu tư phải nộp phần chênh lệch;

b) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán lớn hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

4. Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì không phải thực hiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 234. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Đối với phần diện tích đất không thuộc diện tích lấn biển thì sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận.

2. Đối với phần diện tích đất hình thành từ hoạt động lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển quy định tại Điều 232 Nghị định này thì được cấp Giấy chứng nhận.

Mục 4
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH

Điều 235. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh

1. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh là các đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh, bao gồm:

a) Các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng, đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng được giao quản lý, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Đồn Biên phòng, Ban chỉ huy Biên phòng cửa khẩu cảng, Hải đội Biên phòng, Ban chỉ huy quân sự cấp xã;

b) Các đơn vị, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc cơ quan Bộ Công an, Công an tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Đồn công an, Công an xã, phường, Công an đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Công an được giao quản lý và các tổ chức khác thuộc Bộ Công an được thành lập theo quy định của pháp luật.

2. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh phải sử dụng đúng mục đích đã được xác định theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; được sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này.

3. Đất quốc phòng, an ninh do đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý đang quản lý, sử dụng nhưng phải thu hồi, chuyển giao cho địa phương theo quy định tại Điều 50 Nghị

định này hoặc theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu sử dụng làm nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Đối với diện tích đất đang do các công ty cổ phần do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng theo quy định tại 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 và Nghị định số 26/2021/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của 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 thì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trường hợp chưa ký hợp đồng với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì thực hiện như sau: Đối với công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì thực hiện theo phương án sử dụng đất do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt; đối với công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì thực hiện theo phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 236. Quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường tham mưu giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai trên phạm vi toàn lãnh thổ; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình thực hiện chức năng quản lý về đất đai trong phạm vi quản lý hành chính của địa phương; phối hợp với các bộ, ngành, địa phương lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bảo đảm phù hợp yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích 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; cập nhật, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 51 Nghị đinh này.

2. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định việc điều

chuyển diện tích đất quốc phòng, an ninh giữa những người sử dụng đất quốc phòng, an ninh; chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định phê duyệt hoặc ủy quyền cho Thủ trưởng đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

Điều 237. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được áp dụng cho các đối tượng sau đây:

a) Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân;

b) Doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý;

d) Doanh nghiệp, nhà đầu tư được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an cho phép sử dụng đất quốc phòng, an ninh để đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng, bảo trì, khai thác công trình tại cảng hàng không trên đất quốc phòng, an ninh để phục vụ mục đích lưỡng dụng;

đ) Tổ chức, cá nhân được tiếp tục sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo quy định tại khoản 4 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024.

2. Đối với đất quốc phòng, an ninh hiện do các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này 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 hằng năm.

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.

3. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được quy định như sau:

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) Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này không được chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất;

h) Đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt; trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, xử lý tài sản thế chấp, tài sản góp vốn thì chỉ được thực hiện trong nội bộ giữa các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này 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.

Điều 238. Nguyên tắc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất 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 và phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm.

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.

2. Tiền sử dụng đất hằng năm được xác định trên cơ sở diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo phương án được phê duyệt, giá đất theo bảng giá, tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất hằng năm và tỷ lệ doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Các khoản thu theo quy định tại Nghị định này phải được nộp đầy đủ, kịp thời vào ngân sách nhà nước và phải lập dự toán thu, chi theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, trong đó ưu tiên chi cho các nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh và giải quyết tồn đọng, chế độ, chính sách đối với các đối tượng khi thực hiện sắp xếp lại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

4. Khi cần sử dụng đất để thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chấm dứt phương án sử dụng đất tại các đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; các tổ chức, cá nhân liên quan phải bàn giao lại đất cho các đơn vị,

doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý để thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh. Việc xử lý tài sản và các công trình phát sinh (nếu có) thực hiện theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 239. Trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

2. Quyết định hoặc quy định việc phân cấp cho Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt hoặc chấm dứt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; phương án xử lý dự án, hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024.

3. Việc tổ chức rà soát đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với khu đất có giá trị kinh tế lớn không còn nhu cầu cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định về việc chuyển mục đích sử dụng đất để phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Khu đất có giá trị kinh tế lớn quy định tại điểm này là khu đất có giá trị từ 500 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo mục đích sử dụng thể hiện trong quy hoạch đã được phê duyệt;

b) Đối với khu đất không còn nhu cầu cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phát triển kinh tế - xã hội và quản lý theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

c) Đối với khu đất cần thiết cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh do doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn đang sử dụng thì thực hiện theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tổ chức lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất tại doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa, thoái vốn theo quy định của pháp luật.

5. Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

6. Tổ chức thu, nộp vào ngân sách nhà nước các khoản tiền sau đây:

a) Tiền sử dụng đất hằng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế quy định tại Nghị định này;

b) Tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

c) Tiền thu khi cổ phần hóa, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý theo quy định của pháp luật.

7. Tổ chức lập dự toán chi ngân sách nhà nước cho các nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh, giải quyết tồn đọng, chế độ, chính sách đối với các đối tượng khi thực hiện sắp xếp lại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý từ nguồn thu quy định tại khoản 6 Điều này theo trình tự, thủ tục quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 240. Quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 237 Nghị định này. Khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải lập phương án sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định này.

2. Việc cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất phải thực hiện theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt; đảm bảo hiệu quả, chặt chẽ, không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh. Trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, xử lý tài sản thế chấp, tài sản góp vốn chỉ được thực hiện trong các ngân hàng có cổ phần, vốn góp của Nhà nước hoặc ngân hàng có vốn góp của doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; đảm bảo yêu cầu bảo mật về quân sự, quốc phòng, an ninh.

Điều 241. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm

Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (kể cả khi phối hợp với doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý để thực hiện) phục vụ chủ yếu cho nhiệm vụ của đơn vị và thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm:

1. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản

xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức tăng gia sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, nuôi trồng, chế biến thủy sản.

2. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật gồm:

a) Thư viện, bảo tàng; nhà hát, cơ sở phát thanh, truyền hình, điện ảnh; cơ sở báo chí, in ấn, xuất bản; nhà khách, nhà ở công vụ; cơ sở y tế, nhà thuốc, nhà an điều dưỡng, nhà nghỉ dưỡng, trung tâm điều dưỡng và phục hồi chức năng; căng tin nội bộ;

b) Cơ sở nghiên cứu, chế tạo, sản xuất, sửa chữa trang thiết bị, phương tiện kỹ thuật quân sự, nghiệp vụ, công cụ hỗ trợ; cơ sở sản xuất quân trang; cơ sở sản xuất thực nghiệm; cơ sở triển lãm và xúc tiến thương mại quân sự, đối ngoại quân sự, an ninh;

c) Cơ sở bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy, tàu, thuyền, máy bay, trang thiết bị kỹ thuật; kho, trạm dự trữ, cung ứng, cấp phát xăng, dầu; kho, bãi phương tiện vận tải (bao gồm cả máy bay), kỹ thuật nghiệp vụ; cơ sở dịch vụ hậu cần nghề cá; vị trí lắp đặt, bảo đảm an ninh, an toàn cho thiết bị của dịch vụ bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, điện lực, ngân hàng phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức lao động, giáo dục, cải tạo, rèn luyện gồm:

a) Cơ sở giáo dục; cơ sở thi đấu, tập luyện thể dục, thể thao; cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ;

b) Khu lao động, dạy nghề cho phạm nhân;

c) Nhà xưởng lao động cải tạo cho phạm nhân;

d) Công trình phục vụ sinh hoạt của cán bộ, chiến sĩ, học viên, phạm nhân.

4. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết Điều này.

Điều 242. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm

1. Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

2. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 241 Nghị định này.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết Điều này.

Điều 243. Tiền sử dụng đất hằng năm

1. Tiền sử dụng đất hằng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được xác định theo công thức sau:

Tiền sử dụng đất hằng năm = Diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo phương án được phê duyệt × Giá đất theo bảng giá đất × Tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất hằng năm × Tỷ lệ % doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh hằng năm. Trong đó:

a) Diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không bao gồm các diện tích: Đường giao thông nội bộ, nhà ăn, nhà bếp, nhà ở, nhà làm việc, nhà bảo vệ, nhà để xe, khuôn viên cây xanh, hành lang an toàn, bãi thử vũ khí, khu vực huấn luyện, đường lăn, sân đỗ máy bay, đường cất hạ cánh, khu vực, nhà chứa máy bay, nhà ga, đất phục vụ tĩnh không sân bay, công trình phục vụ tuần tra, bảo vệ sân bay, đài chỉ huy sân bay và các công trình thiết yếu khác phục vụ hoạt động khai thác bay, khu thể dục thể thao, nhà truyền thống, nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, mẫu giáo, đội sản xuất, khu vườn ươm, nhà khách, nhà nghỉ cho cán bộ, công nhân viên chức, nhà ở cho công nhân và các diện tích khác không tạo ra lợi nhuận;

b) Mục đích sử dụng kết hợp được xác định theo loại đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai. Trường hợp sử dụng đất vào nhiều mục đích khác nhau mà không xác định được ranh giới sử dụng đất giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất kết hợp được xác định theo loại đất có mức giá cao nhất;

c) Giá đất theo bảng giá đất được xác định theo mục đích sử dụng kết hợp của năm tính thu tiền sử dụng đất tại bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

d) Tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất hằng năm được áp dụng theo tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm của năm tính thu tiền sử dụng đất theo Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp trong năm sử dụng đất có sự biến động về tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất thì áp dụng theo mức cao nhất;

đ) Tỷ lệ % doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh hằng năm được xác định theo báo cáo tài chính hằng năm của đơn vị, doanh nghiệp.

2. Thời gian tính thu tiền sử dụng đất hằng năm

a) Năm đầu tiên được tính từ ngày đầu của tháng kế tiếp sau khi quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có hiệu lực đến ngày 31 tháng 12 của năm đó.

Trường hợp phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý kết thúc trong năm đầu tiên thì tiền sử dụng đất hằng năm tính từ ngày đầu của tháng kế tiếp sau khi quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý được Bộ

trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có hiệu lực đến ngày cuối cùng của tháng kết thúc phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý.

Trong năm sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, nếu khu đất đó phải thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh không tạo ra lợi nhuận thì đơn vị, doanh nghiệp được miễn trừ tương ứng với thời gian thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

b) Từ năm thứ hai được tính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hằng năm;

c) Năm kết thúc được tính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày cuối cùng của tháng kết thúc phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, đơn vị, doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm phân công cơ quan chức năng hướng dẫn việc thu, nộp tiền sử dụng đất hằng năm theo quy định tại Nghị định này với đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

Điều 244. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế có trách nhiệm rà soát, lập hồ sơ phương án sử dụng đất, gồm:

a) Phương án sử dụng đất, bao gồm: cơ sở, sự cần thiết xây dựng phương án; hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; nội dung, vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; đánh giá tác động của việc sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đến việc thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh; đánh giá sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh; dự kiến phương án xử lý tài sản gắn liền với đất được tạo lập khi chấm dứt việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường; các giải pháp tổ chức thực hiện;

b) Bản sao quyết định vị trí đóng quân hoặc bản sao quyết định giao cơ sở nhà đất; bản sao quyết định quy mô giam giữ (nếu có); bản sao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất (nếu có);

c) Sơ đồ vị trí hiện trạng khu đất;

d) Bản sao các văn bản có liên quan về việc sử dụng đất quốc phòng, an

ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (nếu có).

2. Đối với đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ phương án sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, gửi về cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định.

3. Đối với đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý có đơn vị cấp trên trực thuộc thì lập hồ sơ phương án sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này, báo cáo đơn vị cấp trên trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất, đơn vị cấp trên trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xem xét, lập Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất gửi về cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định.

4. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm trả lại hồ sơ và nêu rõ lý do bằng văn bản.

5. Trình tự thẩm định, phê duyệt đối với phương án sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm đối với đất quốc phòng; phương án sử dụng đất đối với đất an ninh thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất hợp lệ, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm tổ chức thẩm định;

b) Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất đảm bảo yêu cầu, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định;

c) Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất không đảm bảo yêu cầu, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định phải có văn bản thẩm định gửi đơn vị trình phương án sử dụng đất để chỉnh lý, hoàn thiện.

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định, đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chỉ đạo đơn vị, doanh nghiệp nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định để chỉnh lý, hoàn thiện hồ sơ phương án sử dụng đất để trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt;

d) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

6. Nội dung thẩm định phương án sử dụng đất, gồm:

a) Sự cần thiết sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế và việc bảo đảm cho thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

b) Hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; nội dung, vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

c) Đánh giá tác động của việc sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đến việc thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

d) Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

đ) Phương án xử lý tài sản gắn liền với đất được tạo lập khi chấm dứt việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

e) Hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường;

g) Giải pháp tổ chức thực hiện.

7. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm phân công cơ quan chức năng, đơn vị, doanh nghiệp tổ chức thực hiện và hướng dẫn xây dựng phương án, mẫu biểu thực hiện quy định tại Điều này.

Điều 245. Khoản thu và nội dung chi từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu, nộp vào ngân sách nhà nước các khoản tiền sử dụng đất hằng năm của đơn vị, doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước và phải lập dự toán thu, chi theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

2. Nội dung chi:

a) Chi bồi thường, hỗ trợ di dời, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất quốc phòng, an ninh bị cấp chồng diện tích khi cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc khi Nhà nước thu hồi đất giao cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng nhưng không có dự án đầu tư; hỗ trợ di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khuôn viên cơ sở nhà, đất quốc phòng, an ninh khi không đủ điều kiện chuyển giao ra địa phương quản lý, xử lý; hỗ trợ di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khu vực đất quốc phòng, an ninh bị lấn chiếm, xâm canh, xâm cư; xây dựng các công trình chống lấn chiếm; công tác quản lý, bảo vệ đất quốc phòng, an ninh;

b) Chi bồi thường giá trị còn lại trên sổ sách kế toán của tài sản trên đất quốc phòng, an ninh của các doanh nghiệp thực hiện sắp xếp lại, cổ phần hóa, thoái vốn theo phương án được duyệt;

c) Chi bồi thường giá trị còn lại tài sản gắn liền với đất trong trường hợp dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết được tiếp tục thực hiện nhưng Nhà nước thu hồi đất trước thời hạn dự án, hợp đồng đã ký kết để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi

ích quốc gia, lợi ích công cộng;

d) Chi giải quyết chế độ chính sách đối với người lao động; xử lý các khoản tồn đọng về tài chính khi thực hiện sắp xếp lại, cổ phần hóa trong trường hợp doanh nghiệp không có nguồn vốn để xử lý hiện do thực hiện nhiệm vụ chính trị, quân sự, quốc phòng mà để xảy ra tồn đọng;

đ) Chi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh; chi xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà xưởng lao động, mua sắm thiết bị cho lao động cải tạo phạm nhân, đào tạo dạy nghề cho phạm nhân;

e) Chi bổ sung vốn điều lệ còn thiếu theo quyết định được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đầu tư nâng cao năng lực sản xuất quốc phòng, an ninh cho các doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; chi phát triển hoạt động sự nghiệp quốc phòng, an ninh;

g) Chi công tác chính sách hậu phương quân đội, công an; các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa; công tác đối ngoại quốc phòng, an ninh;

h) Chi hỗ trợ xây dựng hạ tầng cơ sở, nhà xưởng, mua sắm thiết bị để thực hiện hoạt động tạo ra nguồn thu trên đất quốc phòng;

i) Chi cho các nhiệm vụ quốc phòng, an ninh khác khi được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Điều 246. Quản lý số tiền thu được từ việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý có trách nhiệm nộp đầy đủ, kịp thời tiền sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế về tài khoản tạm giữ mở tại Kho bạc Nhà nước do Cục Tài chính thuộc Bộ Quốc phòng, Cục Kế hoạch và Tài chính thuộc Bộ Công an làm chủ tài khoản.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an nộp toàn bộ số tiền thu được từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế vào ngân sách nhà nước theo quy định.

3. Hằng năm, căn cứ vào số tiền thu từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đã nộp ngân sách nhà nước, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập dự toán chi ngân sách nhà nước gửi Bộ Tài chính tổng hợp báo cáo theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Mục 5
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG MỘT SỐ LOẠI ĐẤT

Điều 247. Thực hiện tập trung đất nông nghiệp

1. 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 người sử dụng đất về việc 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 92 của Luật Đất đai.

2. Phương án sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này gồm những nội dung sau:

a) Xác định phạm vi, quy mô, địa điểm, ranh giới khu vực tập trung đất nông nghiệp;

b) Hiện trạng sử dụng đất gồm: diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất, người quản lý, người sử dụng đất;

c) Xác định phương thức tổ chức sản xuất nông nghiệp đối với diện tích đất nông nghiệp được tập trung;

d) Đề xuất sử dụng đất đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý thuộc khu vực tập trung đất nông nghiệp;

đ) Dự kiến hoàn thiện hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng, hệ thống bờ vùng, bờ thửa; xác định diện tích đất chuyển sang sử dụng vào mục đích giao thông, thủy lợi nội đồng.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp tự thỏa thuận với người sử dụng đất về các nội dung sau:

a) Phương thức tập trung theo quy định tại khoản 1 Điều 86 Luật Đất đai đối với từng người sử dụng đất, từng diện tích đất;

b) Thời gian thực hiện tập trung đất nông nghiệp;

c) Tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất phải đóng góp để xây dựng đường giao thông, thủy lợi nội đồng để bảo đảm thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất nông nghiệp;

d) Phương án hoàn trả đất cho người sử dụng đất sau khi kết thúc việc tập trung đất nông nghiệp; việc hoàn trả đất phải bảo đảm giữ ổn định phương án sử dụng đất nông nghiệp đã tập trung;

đ) Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất tham gia tập trung đất nông nghiệp đối với từng phương thức tập trung;

e) Các thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp thời hạn sử dụng đất của thửa đất ít hơn thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất thì người sử dụng đất đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất.

5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan, người có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở phương án sử dụng đất; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp trước

đó (nếu có), 01 bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

6. Đối với trường hợp địa phương đã thực hiện dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng không có phương án dồn điền, đổi thửa hoặc phương án dồn điền, đổi thửa chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và trên thực tế người dân đã sử dụng đất ổn định sau dồn điền, đổi thửa thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định về cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

7. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để thực hiện dồn điền, đổi thửa nhằm tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.

8. 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 bảo đảm ổn định quy hoạch đối với diện tích đất nông nghiệp đã tập trung.

Điều 248. Thực hiện tích tụ đất nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua phương thức quy định tại khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai phải lập phương án sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 7 Điều 29 Luật Đất đai gửi Ủy ban nhân dân cấp xã.

Trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được phương án sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản chấp thuận, trường hợp không chấp thuận thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

2. Sau khi phương án sử dụng đất nông nghiệp được phê duyệt, tổ chức kinh tế thực hiện việc thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp; việc đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Nghị định này.

3. Trường hợp tổ chức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp mà giải thể, phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.

4. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ.

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 tích tụ đất nông nghiệp và bảo đảm ổn định quy hoạch đối với diện tích đất nông nghiệp đã tích tụ.

Điều 249. Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

1. Đất nông nghiệp do cá nhân sử dụng bao gồm đất nông nghiệp được 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, nhận 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 Đất đai có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật Đất đai;

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 xã 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 để sử dụng đất kết hợp đa mục đích; được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

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, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 250. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

1. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích đã được lập theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ thì tiếp tục được sử dụng để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

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 hộ gia đình, 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 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 do Ủy ban nhân dân cấp xã đầu tư, quản lý, sử dụng; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

b) Bồi thường cho người có đất thu hồi khi xây dựng các công trình quy định tại điểm a khoản này.

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. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm.

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 có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 251. Đất nông nghiệp do tổ chức, người gốc 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 gốc 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 đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, trừ trường hợp quy định tại Điều 85 của Luật Đất đai 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 giao, cho thuê đối với tổ chức, cá nhân. Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên cá nhân là người dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương.

Điều 252. Đất trồng lúa

1. Đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại. Đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ 02 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; bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào

mục đích phi nông nghiệp.

3. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ phì 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. 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) Nộp một khoản tiền theo quy định của pháp luật 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;

b) 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.

5. 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 trở lại theo quy định của pháp luật về trồng trọt; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Điều 253. Đất chăn nuôi tập trung

1. Đất chăn nuôi tập trung là đất xây dựng trang trại chăn nuôi tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi.

2. Việc sử dụng đất chăn nuôi tập trung phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, quản lý chất thải và biện pháp khác để không ảnh hưởng đến người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

b) Trường hợp sử dụng đất chăn nuôi tập trung mà có xây dựng công trình gắn liền với đất thì phải tuân thủ 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 gốc 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 254. Đất rừng sản xuất

1. 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; đối với phần diện tích đất rừng sản xuất là rừng trồng 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 thuộc lực lượng 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.

2. Nhà nước cho tổ chức kinh tế, doanh nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, cá nhân thuê đất rừng sản xuất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Người được Nhà nước cho thuê đất rừng sản xuất không được chuyển nhượng, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

4. Các đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

5. Nhà nước cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất rừng sản xuất để thực hiện dự án trồng rừng sản xuất.

Điều 255. Đất rừng phòng hộ

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để quản lý, sử dụng, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp cho các đối tượng sau đây:

a) Ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng, 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;

d) Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ.

2. Các đối tượng được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ quy định tại khoản 1 Điều này được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ quản lý, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

3. Người được Nhà nước giao đất quy định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không được ghi nhận tài sản là tài sản công trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 Điều này, trừ trường hợp ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng, được thực hiện quyền của người sử dụng đất và phải bảo đảm phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 29 của Luật Đất đai.

Điều 256. Đất rừng đặc dụng

1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng để quản lý, sử dụng, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp cho các đối tượng sau đây:

a) Ban quản lý rừng đặc dụng;

b) Tổ chức khoa học và công nghệ, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp về lâm nghiệp;

c) Ban quản lý rừng phòng hộ, tổ chức kinh tế, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân;

d) Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có rừng đặc dụng.

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 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 quy định tại khoản 1 Điều này được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ quản lý, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

4. Người được Nhà nước giao đất quy định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không được ghi nhận tài sản là tài sản công trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 257. 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 người đang sử dụng đất sử dụng vượt hạn mức giao đất thì phần vượt hạn mức giao đất phải chuyển sang thuê đất.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người gốc 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 258. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

1. 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.

2. Việc quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa bàn 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 xã đó quản lý;

b) Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước giao, cho thuê đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

3. 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.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã 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 giao đất, cho thuê đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở cho người có nhu cầu.

5. 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, phòng, chống sạt, lở lòng, bờ, bãi sông và phòng chống thiên tai.

Điều 259. Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung

1. Khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung là khu vực thực hiện một hoặc các nhiệm vụ nghiên cứu, thực nghiệm, nuôi, trồng, sản xuất, bảo quản, chế biến, dịch vụ kho bãi cho nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản.

Dự án khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản tập trung có quy mô lớn là dự án có diện tích từ 100 ha trở lên thì Nhà nước thu hồi để cho nhà đầu tư thuê đất.

2. Việc sử dụng đất xây dựng khu nuôi, trồng, 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 có thẩm quyền phê duyệt.

Dự án khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản tập trung có quy mô lớn không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện dự án.

3. Việc quy hoạch khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Thúc đẩy sự phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản của nhiều huyện, nhiều tỉnh hoặc vùng kinh tế của cả nước;

b) Tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến khâu chế biến;

c) Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo đảm phòng, chống thiên tai và bảo vệ môi trường.

4. Nhà nước cho thuê đất sử dụng làm khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến

nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung theo quy định sau đây:

a) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung để cho thuê lại;

b) Thực hiện dự án khu nuôi, trồng, 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 nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng 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 hằng năm.

5. Người thuê lại đất trong khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung 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 25 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 26 của Luật Đất đai.

6. Người thuê lại đất trong khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung 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 25 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 26 của Luật Đất đai.

7. Người sử dụng đất trong khu nuôi, trồng, 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 260. Đất ở

1.Đất ở là đất để ở hoặc mục đích khác không cao hơn mục đích sử dụng đất ở.

2.Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân.

3.Đất ở phải được bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng 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, cảnh quan và theo hướng phát triển hiện đại.

4.Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho người dân có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong các khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

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 hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ quy định của pháp luật về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 261. Đất xây dựng khu chung cư

1. Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư), xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của người dân trong khu chung cư và đất để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm 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.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở;

b) Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân trong và ngoài khu chung cư, nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận trong các dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê thực hiện

theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua;

b) Quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này là sử dụng chung; việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất này do những người có chung quyền sử dụng đất quyết định theo đa số và phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung quy định tại điểm a khoản này theo thời hạn ổn định lâu dài;

d) Khi cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ thì giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này.

Diện tích đất thuộc dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư còn lại ngoài phần diện tích quy định tại điểm b khoản 2 và điểm a khoản này thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư.

Điều 262. Sử dụng đất để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Đất sử dụng để chỉnh trang đô thị bao 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 bao 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 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 đất, cho thuê đất để thực hiện dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn trong các trường hợp quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai.

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, cá nhân đó tự thỏa thuận. Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 92 của Luật Đất đai.

Điều 263. 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, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên.

2. 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 có thẩm quyền phê duyệt.

3. 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.

4. Việc quản lý, sử dụng, khai thác quỹ đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; những nội dung mà pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công không quy định thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 264. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung

1. Việc quản lý, sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số 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 số tập trung tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, xã biên giới, đặc khu mà không thu hút được nhà đầu tư thì 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 số tập trung.

3. Chủ 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 số tập trung theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì 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 hằng năm thì chủ đầu tư có

quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì chủ đầu tư 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 hằng 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 số tập trung theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất.

4. Thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

Trường hợp thời hạn hoạt động của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung thì chủ đầu tư 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 điều chỉnh thời hạn sử dụng.

5. Người thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung 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 25 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 26 của Luật Đất đai.

6. Chủ đầu tư có trách nhiệm dành quỹ đất 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, khu công nghệ số tập trung cho các trường hợp quy định tại khoản này. Khoản tiền thuê lại đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư thông qua việc khấu trừ vào tiền thuê đất mà chủ đầu tư 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.

7. Diện tích đất để xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy hoạch thì được quản lý như đất thương mại, dịch vụ và được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng ngoài khu công nghiệp 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, quy hoạch 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.

Điều 265. Quản lý, sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung

1. Đơn vị sự nghiệp công lập 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 số tập trung thì được cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung theo quy định của Luật Đất đai.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung:

a) Khi ký hợp đồng cho thuê đất, thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư; kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng;

b) Hằng năm, chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

3. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng thì chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung có trách nhiệm như sau:

a) Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng;

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng và công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung đã thực hiện các biện pháp quy định tại khoản 3 Điều này mà bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 38 Luật Đất đai thì đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất và kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất để bàn giao cho chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung.

Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung và bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp bất khả kháng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất đối với các trường hợp sau:

a) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc tiến độ sử dụng đất đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng kể từ ngày cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với trường hợp nội dung hợp đồng thuê đất, thuê lại đất không quy định về tiến độ đưa đất vào sử dụng.

6. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 54 Nghị định này.

7. Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung không phải nộp tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 264 Nghị định này bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền và xử lý đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất.

Điều 266. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng bao gồm:

a) Đất sử dụng cho khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp;

b) Đất sử dụng cho khu giải trí, khu du lịch;

c) Đất sử dụng cho khu đô thị, khu dân cư;

d) Đất sử dụng cho khu hành chính và khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho nhà đầu tư.

2. Việc thành lập, mở rộng khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

3. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với từng loại đất trong khu

kinh tế thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

4. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất thu hồi trong khu kinh tế.

5. Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 82 của Luật Đất đai.

6. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất, kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai.

7. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế.

8. Chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu kinh tế được áp dụng đối với từng loại đất theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 267. Quản lý, sử dụng đất trong khu kinh tế

1. Thẩm quyền quản lý đất đai đối với các khu chức năng trong khu kinh tế do Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc thu hồi đất, thỏa thuận quyền sử dụng đất, đang có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư khu chức năng trong khu kinh tế được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 36 Luật Đất đai thì việc thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 54 Nghị định này;

b) Đối với dự án thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 60 Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục thực hiện theo Điều 133 Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền và xử lý vi phạm đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong các khu chức năng của khu kinh tế.

Điều 268. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao là đất phục vụ cho hoạt động công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao và pháp luật có liên quan, trong đó có đất khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng 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 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 hằng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê 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 hoạt động của dự án đầu tư nhưng không quá 70 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 25 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 26 của Luật Đất đai.

4. Nhà nước khuyến khích cá nhân, tổ chức kinh tế, người gốc 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 sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

5. 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.

Điều 269. Quản lý, sử dụng đất trong khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao là đất phục vụ cho hoạt động công nghệ cao. Việc thành lập và thực hiện chế độ quản lý, sử dụng đất các khu công nghệ cao phải đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về công nghệ cao, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Đối với khu công nghệ cao có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật được ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng toàn bộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất đối với người sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

3. Đối với khu công nghệ cao có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật được ngân sách nhà nước đầu tư một phần và một phần từ chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao theo quy định sau đây:

a) Cho nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thuê đất đối với diện tích xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy hoạch phân khu xây dựng trong phạm vi khu vực dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng. Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng được cho thuê hạ tầng do mình đầu tư sau khi đã hoàn thành xây dựng đồng bộ theo các giai đoạn dự án đầu tư được phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích phục vụ các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, không bao gồm diện tích đất quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

4. Đối với khu công nghệ cao không được ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng. Nhà đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng được cho thuê lại đất đã xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo các giai đoạn dự án đầu tư được phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng 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 hằng năm;

c) Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì 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 đã được Nhà nước cho thuê.

5. Đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghệ cao bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng không phải nộp tiền thuê đất.

6. Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao, người sử dụng đất trong khu công nghệ cao có trách nhiệm thực hiện đồng thời các quy định tại pháp luật về đất đai và pháp luật về khu công nghệ cao.

Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khoản 3 Điều này phải thực hiện các trách nhiệm như đối với nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 265 Nghị định này.

Điều 270. 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 thực hiện theo các quy định sau đây:

a) Có giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về khoáng sản;

b) Có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để khai thác khoáng sản hoặc sử dụng cho các công trình phụ trợ phục vụ hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản. Trường hợp khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt, không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất;

c) Áp dụng biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm trong quá trình sử dụng đất để thăm dò, khai thác khoáng sản. Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

d) 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.

3. 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.

4. Việc sử dụng đất để thăm dò, khai thác khoáng sản nhóm III làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản nhóm IV để phục vụ thi công các công trình, dự án quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1a Điều 55 của Luật Địa chất và khoáng sản số 54/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 147/2025/QH15 được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư được thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất phi nông nghiệp trừ đất quốc phòng, an ninh để thực hiện thăm dò, khai thác khoáng sản nhóm III làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản nhóm IV mà không phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Việc cho thuê lại quyền sử dụng đất tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và các pháp luật khác liên quan;

c) Việc thăm dò, khai thác khoáng sản nhóm III làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản nhóm IV theo quy định của khoản này phải tuân thủ các quy định tại các điểm a, c và d khoản 2 Điều này và không làm mất đi điều kiện cần thiết để sử dụng đất vào mục đích chính đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Điều 271. 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 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 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 gốc 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 gốc 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 gốc 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 gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 28 của Luật Đất đai được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

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 gốc 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 gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Điều 272. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư

1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành có sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. 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 có mục đích kinh doanh.

Đối với diện tích đất sử dụng không có mục đích kinh doanh thì Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 53 của Luật Đất đai; đối với diện tích đất sử dụng có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai.

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 Đất đai.

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 phải tuân theo quy định của Luật Đất đai 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 trong khu vực

đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 273. Đất sử dụng cho cảng hàng không

1. Đất sử dụng cho cảng hàng không bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân tại cảng hàng không, đất xây dựng sân bay và công trình, khu phụ trợ khác của sân bay do Nhà nước sở hữu;

b) Đất xây dựng công trình bảo đảm hoạt động bay;

c) Đất xây dựng các công trình ngoài quy định tại điểm a và điểm b khoản này thuộc công trình tại cảng hàng không.

2. Việc quản lý, sử dụng đất cảng hàng không phải phù hợp với quy hoạch chi tiết cảng hàng không đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Cho doanh nghiệp bảo đảm hoạt động bay thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Cho các nhà đầu tư cảng hàng không, doanh nghiệp cảng hàng không thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đất còn lại của cảng hàng không.

4. Nhà đầu tư cảng hàng không, doanh nghiệp cảng hàng không được cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm bảo đảm nguyên tắc công khai, minh bạch, công bằng và theo quy định tại Điều 274 Nghị định này.

5. Trường hợp cảng hàng không dân dụng thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư có sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 272 của Nghị định này.

Điều 274. Quản lý, sử dụng đất trong cảng hàng không

1. Căn cứ quy hoạch cảng hàng không đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Giao thông vận tải, Bộ Quốc phòng xác định ranh giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng, khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cảng hàng không theo quy định sau đây:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, công trình kết cấu hạ tầng cảng hàng không và công trình, khu phụ trợ khác do Nhà nước sở hữu thực hiện theo trình tự, thủ

tục quy định tại Điều 120 Nghị định này;

b) Cho thuê đất để xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không và công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 127 Nghị định này.

Trường hợp cho thuê đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì trình tự, thủ tục cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 120 Nghị định này.

Trường hợp cho thuê đất thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư; cho thuê đất thuộc diện không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 130 Nghị định này;

c) Phần diện tích đất giao Cảng vụ hàng không quản lý theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 273 Nghị định này là phần diện tích đất đã được Nhà nước thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện quy hoạch cảng hàng không mà chưa giao đất, chưa cho thuê đất;

d) Khi có nhu cầu thực hiện đầu tư xây dựng công trình mới hoặc nâng cấp, mở rộng công trình hiện hữu theo quy hoạch cảng hàng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thuộc phạm vi đất do Cảng vụ hàng không quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh diện tích đất đã giao, cho thuê, diện tích đất còn lại chưa giao, chưa cho thuê trong tổng số diện tích đất đã được Nhà nước giao cho Cảng vụ hàng không.

4. Đối với đất mà các công trình hiện hữu đang khai thác, sử dụng ổn định, nhưng không còn phù hợp với quy hoạch cảng hàng không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất trên cơ sở đơn đề nghị xin thuê đất, thời hạn thuê đất theo từng năm cho đến khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

5. Cảng vụ hàng không có trách nhiệm thực hiện các biện pháp để quản lý đối với đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao quản lý quy định tại điểm c khoản 2 Điều này để đảm bảo an ninh, an toàn cho hoạt động hàng không; phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp để thực hiện công tác quản lý đất đai tại cảng hàng không.

Điều 275. Đất dành cho đường sắt

1. Đất dành cho đường sắt bao gồm:

a) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt địa phương; 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, 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 kinh doanh dịch vụ thương mại khác trong phạm vi đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt.

2. Việc giao đất, cho thuê đất dành cho đường sắt được thực hiện như 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 thu tiền thuê đất hằng năm và miễn tiền thuê đất đối với đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

c) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

3. Đối với đất dành cho đường sắt đã được giao, cho thuê trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thì Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức quy định tại khoản 2 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 276. Đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm:

a) Đất xây dựng các công trình, khu vực thuộc trường hợp có hành lang bảo vệ theo quy định của pháp luật có liên quan và hành lang bảo vệ các công trình, khu vực đó;

b) Đất xây dựng công trình quốc phòng, khu quân sự và đất thuộc hành lang bảo vệ, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn của công trình, khu quân sự theo quy định của pháp luật về quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình 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 tuân theo các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và theo quy định của pháp luật; không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn, trừ trường hợp phải di dời theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp việc sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn, khu vực bảo

vệ, vành đai an toàn gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn thì chủ công trình, 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, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn, khu vực, vành đai an toàn và chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; trường hợp đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn bị lấn, bị 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, bị chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

Việc sử dụng đất trong khu vực bảo vệ, vành đai an toàn của công trình quốc phòng và khu quân sự thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.

5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực để tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình, khu vực; công bố công khai mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn; kịp thời xử lý trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực.

Điều 277. Quản lý, sử dụng đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn

1. Việc quản lý, sử dụng đất đối với trường hợp đang sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để bảo vệ an toàn công trình, khu vực thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật nếu việc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có trước khi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực được công bố;

c) Trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình xem xét các điều kiện thực tế hoặc đề nghị cơ quan chuyên môn có chức năng thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan có chức năng quản lý đất đai nơi có công trình, khu vực rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực để kiến

nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các trường hợp sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực.

3. Việc xử lý đối với các trường hợp lấn đất, chiếm đất công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

4. Việc sử dụng đất tạm thời để thi công công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn do đơn vị thi công và người sử dụng đất thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 278. 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 đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa thì phải được quản lý 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 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, người có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

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 90 của Luật Đất đai, Luật Di sản văn hóa và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Người sử dụng đất trong khu vực bảo vệ của di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh theo quy định của Luật Di sản văn hóa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nhưng không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, 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, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh thì được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 279. Đất tín ngưỡng

1. Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng bao gồm đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 280 Nghị định 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 có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc sử dụng đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại, dịch vụ phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại khoản 3 Điều 90 của Luật Đất đai.

Điều 280. Đất tôn giáo

1. Đất tôn giáo bao gồm đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và công trình tôn giáo hợp pháp khác.

2. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng 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 quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh.

5. Việc sử dụng đất tôn giáo kết hợp với thương mại, dịch vụ phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại khoản 3 Điều 90 của Luật Đất đai.

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 sinh hoạt tôn giáo của các tín đồ.

Điều 281. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt

1. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt phải quy hoạch thành khu tập trung, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, 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 giữ tro cốt trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt được Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế theo quy định sau đây:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt, để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng lưu giữ tro cốt;

b) Cho thuê đất để xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng.

4. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì Nhà nước giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc đơn vị sự nghiệp công lập để quản lý.

Điều 282. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích

1. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích là việc sử dụng một phần diện tích đất của mục đích sử dụng đất chính vào mục đích khác quy định tại Điều 90 Luật Đất đai. Mục đích sử dụng đất chính là mục đích của thửa đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, đang sử dụng đất ổn định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

2. Điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

a) Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích;

b) Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước;

c) Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

d) Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

3. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ:

a) Thông tin về người sử dụng đất;

b) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng vào mục đích chính, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng đất (Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp từ tổ chức, cá nhân khác); thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, thời hạn sử dụng đất còn lại đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn);

c) Thông tin về diện tích đất sử dụng kết hợp, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, thời gian sử dụng kết hợp;

d) Phương án xây dựng, cải tạo công trình đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích kết hợp có công trình xây dựng, gồm công trình xây dựng mới, công trình cải tạo công trình có sẵn;

đ) Phương án tháo dỡ công trình, khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính khi hết thời hạn sử dụng vào mục đích kết hợp;

e) Cam kết, biện pháp theo quy định của pháp luật có liên quan để bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; hạn chế ảnh hưởng bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

g) Sơ đồ, bản đồ có liên quan đến thửa đất, khu đất sử dụng vào mục đích kết hợp.

4. Hồ sơ, trình tự, thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

a) Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này; phương án sử dụng đất kết hợp; giấy chứng nhận đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 9 Điều 3 Nghị định này;

b) Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các phòng, ban liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp xã. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xem xét, chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do;

c) Tổ chức có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

5. Diện tích đất sử dụng kết hợp vào các mục đích thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; sử dụng cho hoạt động khoáng sản; xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin; quảng cáo ngoài trời; điện mặt trời thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm.

Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Trường hợp đất sử dụng vào mục đích chính đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì chỉ phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất chính và mục đích kết hợp.

Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng, tiền thuê đất sử dụng vào mục đích kết hợp

thực hiện theo quy định của Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

6. Việc gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích thực hiện như sau:

a) Trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp 30 ngày, người sử dụng đất nếu có nhu cầu gia hạn thì gửi văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp;

c) Việc xem xét, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp căn cứ vào các yêu cầu quy định tại khoản 3 Điều 90 Luật Đất đai.

7. Trong quá trình sử dụng đất kết hợp mà người sử dụng đất không tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt thì phải có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều này và phải khôi phục lại để đủ điều kiện tiếp tục sử dụng vào mục đích chính theo quy định.

Khi hết thời hạn sử dụng đất vào mục đích kết hợp mà không được gia hạn, tổ chức, cá nhân sử dụng đất có trách nhiệm khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính theo phương án đã được phê duyệt.

8. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất được Nhà nước giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về tài sản công thì không phải chuyển sang thuê đất mà thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng tài sản công.

Điều 283. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư

1. Việc góp quyền sử dụng đất, 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.

2. Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải thể hiện các nội dung sau đây:

a) Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực cần điều chỉnh lại và các bên góp quyền 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.

3. Đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có trong khu vực thực hiện góp quyền sử dụng đất, 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.

4. Việc góp quyền sử dụng đất, 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.

5. Điều kiện về đất tham gia góp quyền sử dụng đất:

a) Diện tích đất của người sử dụng đất tham gia góp quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận;

b) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý không vượt quá 30% tổng diện tích đất của dự án góp quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều 60 Luật Đất đai.

6. Đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, sau khi điều chỉnh lại đất đai, người góp quyền sử dụng đất được nhận quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng theo phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã được phê duyệt.

Việc thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với trường hợp này phải thành lập dự án theo quy định tại khoản 4 Điều này. Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

7. Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai thực hiện như sau:

a) Các chủ sử dụng đất trong phạm vi khu vực dự kiến thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai bàn bạc, thống nhất đồng thuận thực hiện, ký kết hợp đồng hợp tác; lựa chọn chủ đầu tư thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là người đại diện các chủ sử dụng đất hoặc liên doanh, liên kết với chủ đầu tư khác đã có tư cách pháp nhân;

b) Chủ đầu tư lập phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều này trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 3 Điều 92 Luật Đất đai.

Trường hợp phải lập dự án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 3 Điều 92 Luật Đất đai phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai.

Trường hợp tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai do Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất của cá nhân; do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất có đối tượng là tổ chức tham gia.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải có văn bản phê duyệt, trường hợp không phê duyệt thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

Thủ tục lập, phê duyệt dự án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất quy định tại điểm b khoản 3 Điều này. Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để thực hiện dự án;

đ) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo tiếp nhận các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường, dịch vụ công cộng để quản lý, phục vụ chung cho cộng đồng.

Cung cấp thông tin về hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt liên quan đến khu vực góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai.

8. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện việc ký cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo 01 bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 284. Quản lý, sử dụng đất dự trữ phát triển

1. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm:

a) Ủy ban nhân dân 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;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp xã, cấp xã quản lý.

2. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

3. 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 có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho cá nhân cư trú tại địa phương mà chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

5. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng nhiều đất nhưng ít dân 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.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu khi cho phép chuyển mục đích đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác và nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Chương XI
GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI; HÒA GIẢI, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1
GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ ĐỐI VỚI QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 285. Nội dung giám sát của công dân, trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai

1. Nội dung giám sát của công dân trong quản lý, 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

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.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được phản ánh, kiến nghị của công dân, tổ chức đại diện cho người dân có trách nhiệm sau đây:

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 286. Nội dung, trách nhiệm theo dõi đánh giá quản lý, sử dụng đất

1. Nội dung theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý đất đai

a) Lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất;

c) Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất;

d) Việc thực hiện chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số;

đ) Thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Nội dung theo dõi, đánh giá chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất

a) Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất khi được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất;

b) Việc thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất.

3. Trách nhiệm theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai được quy định như sau:

a) Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai đối với cấp xã trực thuộc; đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp xã.

3. Thời điểm báo cáo được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 20 tháng 11 hàng năm;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 31 tháng 12 hàng năm;

c) Bộ Nông nghiệp và Môi trường trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 01 tháng 3 năm sau.

Điều 287. Cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, công chức làm công tác quản lý về đất đai tại cấp tỉnh, cấp xã có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai; kết quả thực hiện các đề án, dự án về quản lý đất đai cho Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp trên để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.

2. Các bộ, ngành và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin có liên quan về quản lý, sử dụng đất đai trong phạm vi nhiệm vụ quản lý của mình.

3. Tổ chức, cá nhân phản ánh đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân các cấp để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 288. Công khai vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm của người sử dụng đất

1. Vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm của người sử dụng đất phải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

2. Việc công khai thông tin vi phạm và công khai việc khắc phục vi phạm pháp luật đất đai thực hiện như sau:

a) Công khai về thông tin vi phạm và công khai việc khắc phục vi phạm pháp luật đất đai đối với trường hợp vi phạm quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai và các hành vi vi phạm bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

b) Nội dung công khai, gồm: Người sử dụng đất vi phạm, địa chỉ đất vi phạm, hành vi vi phạm, diện tích đất vi phạm, văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền đã xử lý hành vi vi phạm. Đối với trường hợp công khai việc khắc phục vi phạm pháp luật đất đai thì phải có văn bản chứng minh đã khắc phục xong hành vi vi phạm;

c) Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có văn bản phát hiện hành vi vi phạm, văn bản chứng minh đã khắc phục xong hành vi vi phạm thì cơ quan, người có thẩm quyền xử lý vi phạm có trách nhiệm lập danh sách, nội dung thông tin các trường hợp vi phạm và khắc phục vi phạm quy định tại điểm b khoản này gửi về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để công khai.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được danh sách, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh và được kết nối, đồng bộ với Cổng thông tin điện tử Bộ Nông nghiệp và Môi trường; cập nhật trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp chưa kết nối, đồng bộ giữa Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh với Cổng thông tin điện tử Bộ Nông nghiệp và Môi trường thì Ủy ban nhân dân tỉnh gửi danh sách, nội dung thông tin vi phạm và khắc phục vi phạm để Bộ Nông nghiệp và Môi trường đăng trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Mục 2
HÒA GIẢI, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 289. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp được thực hiện như sau:

a) Sau khi nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai. Thành phần Hội đồng Hòa giải do Ủy ban nhân xã quyết định;

b) Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai;

c) Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

d) Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia hòa giải 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;

đ) Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét, giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

d) Trường hợp hòa giải không thành mà một hoặc các bên tranh chấp không ký vào biên bản thì Chủ tịch Hội đồng, các thành viên tham gia hòa giải phải ký vào biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và gửi cho các bên tranh chấp.

4. Trường hợp hòa giải không thành thì các bên tranh chấp gửi đơn tranh chấp đến Tòa án nhân dân nơi có đất tranh chấp để giải quyết tranh chấp. Nếu trong thời hạn 10 ngày kể từ hòa giải không thành mà một trong các bên tranh chấp không nộp đơn đến Tòa án để giải quyết tranh chấp thì thửa đất đó được coi là không tranh chấp.

5. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án 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. Hòa giải tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan tới đất đai bằng hòa giải thương mại thực hiện theo pháp luật về hòa giải thương mại.

6. Đối với trường hợp hòa giải tranh chấp đất đai quy định tại các khoản 1 và 2 Điều này mà hòa giải thành và có thay đổi hiện trạng về ranh giới, diện tích, người sử dụng đất thì trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, các bên tham gia hòa giải phải gửi văn bản công nhận kết quả hòa giải thành đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

7. Kinh phí hỗ trợ cho công tác hòa giải tranh chấp đất đai quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

8. Đối với trường hợp một trong các bên tranh chấp lựa chọn Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết tranh chấp đất đai thì việc hòa giải tranh chấp đất đai được thực hiện đồng thời trong thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định tại Điều 82 Nghị định này.

Điều 290. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nộp đơn tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hòa giải:

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải và tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định. Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành;

b) Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm

các nội dung: thời gian, địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp theo kết quả xác minh; ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận. Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp, trường hợp biên bản gồm nhiều trang thì phải ký vào từng trang biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã .

Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét, giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

4. Trường hợp hòa giải thành thì trong vòng 01 ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định công nhận hòa giải thành và gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

5. Trường hợp hòa giải không thành trong vòng 03 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải không thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tiến hành phân công cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tham mưu giải quyết tranh chấp đất đai.

6. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm thẩm tra, xác minh vụ việc, báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định thời gian thực hiện khoản 5 Điều này không quá thời gian 20 ngày. Đối với các xã miền núi, biên giới; đặc khu; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian được tăng thêm 10 ngày.

Điều 291. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Trường hợp các bên không đồng ý quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã mà lựa chọn gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai thì thực hiện như sau:

1. Trong thời hạn 03 ngày làm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và Ủy ban nhân dân cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do.

2. Trong vòng 05 ngày làm việc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân

công cho cơ quan có chức năng tham giải quyết tranh chấp đất đai.

3. Cơ quan được giao nhiệm vụ tham mưu có trách nhiệm thẩm tra, xác minh vụ việc, báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định thời gian thực hiện khoản 3 Điều này không quá thời gian 30 ngày.

Điều 292. Cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

1. Nộp đơn yêu cầu thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai:

Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên không chấp hành thì bên được thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai nộp đơn yêu cầu thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai;

3. Quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn.

4. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai:

a) Việc cưỡng 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 cưỡng chế thực hiện trong giờ hành chính. Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 10 giờ đêm ngày hôm trước đến 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 thời gian nghỉ Tết âm lịch 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.

4. Cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên tranh chấp không chấp hành quyết định và đã được Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan đoàn thể cấp xã nơi có đất tranh chấp vận động, thuyết phục mà không chấp hành;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

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 tranh chấp;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế.

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.

5. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế;

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiện lập phương án cưỡng chế trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt. Phương án cưỡng chế phải có các nội dung cơ bản sau: mục đích, yêu cầu của việc cưỡng chế; thời gian, địa điểm, tiến độ thực hiện cưỡng chế; phương tiện, công cụ phục vụ, hỗ trợ cưỡng chế; thành phần, lực lượng tham gia cưỡng chế; thành phần phối hợp; kinh phí thực hiện cưỡng chế; phương án bảo quản tài sản di dời khỏi nơi cưỡng chế (nếu có); trách nhiệm thực hiện;

c) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận việc chấp hành; việc thực hiện các nội dung trong quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện ngay sau khi lập biên bản dưới sự giám sát của Ban thực hiện cưỡng chế;

d) 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.

6. Thành phần Ban thực hiện cưỡng do Ủy ban nhân dân xã quy định

7. Kinh phí thực hiện việc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được cấp từ ngân sách nhà nước.

8. Thời gian thực hiện thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai không quá 45 ngày kể từ ngày quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực thi hành.

Mục 3
XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 293. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ

Người có hành vi vi phạm pháp luật 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 hoặc lạm 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, 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 lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất;

c) Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

Điều 294. Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới đơn vị hành chính bao gồm các hành vi sau:

a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới đơn vị hành chính;

b) Cắm mốc địa giới đơn vị hành chính sai vị trí trên thực địa.

2. Vi phạm về lập, điều chỉnh, phê duyệt, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không kịp thời tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định;

b) Lập và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng nội dung theo quy định;

c) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

d) Quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng thẩm

quyền;

đ) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng nguyên tắc, không đúng căn cứ theo quy định;

e) Không công bố hoặc công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng quy định.

3. Vi phạm quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm các hành vi sau:

a) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không đúng căn cứ, không đủ điều kiện theo quy định;

b) Không thông báo trước cho người có đất thu hồi theo quy định; không thực hiện đúng trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai;

c) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng;

d) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích đất, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất thu hồi trên thực địa;

đ) Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất không đúng nguyên tắc, không đủ điều kiện; ban hành quyết định cưỡng chế không đúng thẩm quyền; trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế không đúng theo quy định và không thực hiện đúng trách nhiệm trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

4. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích đất, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất trưng dụng;

b) Trưng dụng đất không đúng quy định.

5. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không đúng căn cứ, không đủ điều kiện theo quy định;

b) Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa quyết định thu hồi đất, chưa thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Giao đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa;

d) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không

đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng;

đ) Giao đất, cho thuê đất không thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai;

e) Cho phép 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 hoặc đang có quyền sử dụng đất không đúng quy định của Luật Đất đai.

6. Vi phạm quy định về đăng ký, cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không lập hồ sơ địa chính đầy đủ theo quy định, không chỉnh lý, cập nhật 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;

b) Xác nhận nguồn gốc đất khi đăng ký, cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật;

c) Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất 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 không đúng thời hạn sử dụng đất;

d) Đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng;

đ) Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động không đúng thẩm quyền, không đủ điều kiện theo quy định.

7. Vi phạm về tài chính về đất đai bao gồm các hành vi sau:

a) 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 đối tượng;

b) Căn cứ định giá đất, sử dụng thông tin đầu vào để xác định giá đất không đúng quy định của pháp luật;

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

d) Không kịp thời ban hành bảng giá đất hằng năm;

đ) Áp dụng giá đất cụ thể, bảng giá đất không đúng đối tượng theo quy định của pháp luật;

e) Quyết định giá đất không đúng thẩm quyền theo quy định.

8. Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý bao gồm các hành vi sau:

a) Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất không đúng mục đích;

b) Sử dụng đất không đúng mục đích;

c) Để đất bị lấn, bị chiếm mà không có biện pháp ngăn chặn;

d) Cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái quy định của pháp luật;

đ) Không đăng ký vào hồ sơ địa chính, không báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng tại địa phương.

9. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai bao gồm các hành vi sau:

a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ; nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;

b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định;

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính;

d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật về đất đai đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

10. Vi phạm về việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 36 Luật Đất đai, bao gồm các hành vi sau:

a) Không gửi thông báo đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 6 Điều 38Luật Đất đai đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định;

b) Không trình quyết định thu hồi đất, không ban hành quyết định thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 38 Luật Đất đai sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế;

c) Không trình quyết định thu hồi đất, không ban hành quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thu hồi đất tại các khoản 1, 2 Điều 38 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 52 Nghị định này;

d) Không trình quyết định thu hồi đất, không ban hành quyết định thu hồi đất theo kết luận của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp thu hồi đất theo quy định tại các khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai.

11. Các hành vi vi phạm khác bao gồm:

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

b) Không thực hiện đúng trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật đất đai;

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

d) 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;

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

e) Không báo cáo hoặc báo cáo không kịp thời trong quản lý đất đai theo quy định;

g) Sử dụng quỹ phát triển đất không đúng mục đích;

h) Vi phạm chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

12. Việc xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, pháp luật về viên chức và pháp luật khác có liên quan.

Điều 295. Tiếp nhận và xử lý vi phạm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp 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, 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;

b) 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. Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo kết quả giải quyết bằng văn bản cho người có kiến nghị biết.

Chương XII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 296. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2027.

2. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

a) Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

b) Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai

c) Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

3. Bãi bỏ một số điều, khoản của các nghị định sau đây:

a) Bãi bỏ các quy định sau đây của Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 04/2024/NĐ-CP ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Chính phủ: Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16 và Điều 17; khoản 2 Điều 23; khoản 2 và khoản 3 Điều 24; điểm b và điểm c khoản 1; điểm b và điểm c khoản 2 Điều 25.

b) Thay thế điểm c khoản 8 Điều 19 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 04/2024/NĐ-CP như sau: “c) Việc thu hồi, bàn giao đất và tài sản trên đất về địa phương quản lý được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai; việc xác định, thu hồi, hoàn trả và hạch toán giá trị tài sản trên đất thực hiện theo điểm a và điểm b khoản này và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan.”

c) Bãi bỏ Điều ... của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai (điều, khoản).

d) Bãi bỏ Điều ... của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (điều, khoản).

đ) Bãi bỏ Điều ... của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Điều 297. Quy định chuyển tiếp về xác định loại đất, điều tra, đánh giá đất đai, thống kê, kiểm kê đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quyền của người sử dụng đất

1. Các loại đất đã được xác định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải điều chỉnh lại loại đất theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu. Việc điều chỉnh lại loại đất được thực hiện đồng thời khi người sử dụng đất thực hiện

thủ tục về đất đai. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành việc xác định loại đất để thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai thực hiện theo quy định của Nghị định này.

2. Đối với các dự án điều tra, đánh giá đất đai, cải tạo, phục hồi đất đã được duyệt, thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có hạng mục công việc đã thực hiện và sản phẩm đã được nghiệm thu cấp đơn vị thi công thì tiếp tục thực hiện nội dung công việc đó theo Dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán đã được phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp sản phẩm chưa được nghiệm thu phải điều chỉnh, phê duyệt lại theo Nghị định này và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2026.

3. Đối với công tác thống kê, kiểm kê đất đai đang thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

4. Phương án sử dụng đất đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực được tiếp tục thực hiện. Trường hợp chưa hoàn thành việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi hoặc bàn giao thì thực hiện các bước còn lại theo Nghị định này; không phải lập lại phương án, trừ trường hợp có thay đổi về diện tích, ranh giới hoặc nội dung xử lý.

5. Phương án đã nộp nhưng chưa được phê duyệt phải được rà soát, bổ sung nội dung về nguồn gốc, đối tượng sử dụng đất, lấy ý kiến, tiêu chí xác định diện tích tiếp tục sử dụng, bàn giao và thu hồi theo Nghị định này.

6. Diện tích đã bàn giao về địa phương trước ngày Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa hoàn thành việc xử lý thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát và thực hiện theo Điều 7 Nghị định này.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ từ điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 hoặc quy hoạch tổng thể của Thành phố đối với trường hợp không lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh để tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã đến năm 2030.

8. Nội dung kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của cấp xã bao gồm các nội dung sau đây:

a) Diện tích các loại đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ trong quy hoạch tỉnh hoặc theo phân kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh hoặc kế hoạch sử dụng đất của thành phố đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất còn lại quy định theo quy định tại Điều 9, Điều 10 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các 4, 5 và 6 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP theo nhu cầu sử dụng đất của xã;

b) Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất theo tại điểm a khoản 2 Điều này này, trong đó xác định diện tích các loại đất để bảo đảm chính sách hỗ trợ đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số;

c) Xác công trình, dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư và các công trình, dự án ưu tiên đầu tư dự kiến thực hiện trong kỳ kế hoạch;

d) Xác định diện tích cần thay đổi mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

đ) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

e) Xác định ranh giới đất khu dân cư;

g) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp xã;

h) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

9. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp xã.

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp xã đối với các khu vực cần thay đổi mục đích sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 2 Điều này thể hiện trên nền bản đồ bản đồ quy hoạch chung hoặc bản đồ quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Bản đồ được lập theo tỷ lệ tương ứng với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã

b) Bản đồ hoặc bản vẽ thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích, loại đất đối với các khu vực quy định tại điểm a khoản này trên nền bản đồ địa chính. Trường hợp không có bản đồ địa chính thì sử dụng trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã được sử dụng từ kết quả kiểm kê đất đai năm 2024. Bản đồ hoặc bản vẽ được lập theo tỷ lệ tương ứng với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã.

c) Bản đồ xác định ranh giới đất khu cư trên nền bản đồ bản đồ quy hoạch chung hoặc bản đồ quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

10. Trình tự lập, thẩm định và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của cấp xã được thực hiện theo trình tư, thủ tục rút gọn.

11. Cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã không phải tổ chức lựa chọn tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

12. Cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã phải hoàn thành lập và trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp xã và hoàn thành trước ngày 30 tháng 6 năm 2027.

13. Trong thời gian các địa phương chưa hoàn thành việc lập, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của cấp xã thì cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch

đô thị và nông thôn thay cho kế hoạch sử dụng đất cấp xã để thực hiện hoạt động quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật này.

14. Trường hợp nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất của cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc nhận quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành mà hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét gia hạn.

Điều 298. Quy định chuyển tiếp về đo đạc lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Đối với các dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án thi công đo đạc lập bản đồ địa chính đã được duyệt, thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có hạng mục công việc đã thực hiện và sản phẩm đã được nghiệm thu cấp đơn vị thi công thì tiếp tục thực hiện nội dung công việc đó theo dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án thi công đã được phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Nghị định này; các hạng mục công việc chưa triển khai hoặc đã triển khai nhưng chưa được nghiệm thu cấp đơn vị thi công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này; thẩm quyền ký duyệt bản đồ địa chính, mảnh trích bản đồ địa chính thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

2. Sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước đã được đơn vị đo đạc ký xác nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được sử dụng để giải quyết thủ tục hành chính về đất mà không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Nghị định này

3. Ranh giới thửa đất: là đường phân chia phần đất giữa người sử dụng đất, người quản lý đất với nhau và được xác định theo quy định về ranh giới giữa các bất động sản của pháp luật dân sự, được thể hiện theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, kèm theo ảnh chụp thực địa thửa đất.

4. Đối với trường hợp giấy chứng nhận đã cấp có nội dung chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, quyền sở hữu cây lâu năm trên giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp mới Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại khoản 21 Điều 3 của Luật Đất đai.

5. Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Điều 299. Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định 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 việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này.

2. 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 theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

3. 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 Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi đã được xác định tại Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quy định của Nghị định này.

4. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định, quy định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi đã được xác định tại quyết định, quy định chính sách đặc thù của Thủ tướng Chính phủ và các quy định có lợi hơn của Nghị định này khi thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 về lập dự toán, sử dụng và thanh, quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

6. Đối với trường hợp được tiếp tục sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư quy định tại khoản 9, khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 và tại thời điểm có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền hoặc đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư,

pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu mà thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng đến nay chưa hoàn thành việc thu hồi đất và nhà đầu tư, chủ đầu tư đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đã chi trả bồi thường, hỗ trợ tái định cư một phần diện tích của dự án thì được tiếp tục thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 9, khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 1 Luật số 43/2024/QH15.

7. Xử lý tài sản đối với trường hợp tự nguyện trả lại đất người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất hoặc có đơn tự nguyên trả lại đất

Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa xác định giá trị tài sản còn lại gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp để hoàn trả cho người sử dụng đất thì áp dụng quy định tại Nghị định này.

Điều 300. Quy định chuyển tiếp về về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng vượt hạn mức giao đất tại thời điểm giao thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai số .../2026/QH16 đối với phần diện tích vượt hạn mức.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai số .../2026/QH16 có hiệu lực thi hành mà nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai số .../2026/QH16 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 Đất đai số .../2026/QH16 .

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 số 45/2013/QH13 và Luật Đất đai số .../2026/QH16 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 được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 60 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 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 Đất đai số .../2026/QH16.

5. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 60 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 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 Đất đai số .../2026/QH16 .

6. Người sử dụng đất thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 60 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được lựa chọn 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 Đất đai số .../2026/QH16 .

7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã nộp hồ sơ để 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 thì thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai số ...2026/QH16 có hiệu lực thi hành; trường hợp có nhu cầu thì được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai số .../2026/QH16 .

8. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai số .../2026/QH16 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo hình thức đã được giao đất, cho thuê đất; trường hợp có nhu cầu thì được chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai số .../2026/QH16. Khi hết thời hạn sử dụng đất, việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai số .../2026/QH16 .

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/8/2024 chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền thuê đất hoặc đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền theo thông báo thì không phải nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời hạn đã sử dụng trước ngày Luật Đất đai số .../2026/QH16 có hiệu lực thi hành cho đến khi hoàn thành các thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất; trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) trước ngày Luật Đất đai số .../2026/QH16 có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.

9. Đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư mà phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp xã, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số .../2026/QH16 .

10. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14, pháp luật có liên quan và phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp xã mà chưa thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp

luật từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024;

b) Dự án mà nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 01 năm 2025; việc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư đối với dự án trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nộp hồ sơ.

11. Cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 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 kế hoạch sử dụng đất cấp xã và không vi phạm pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét giao đất, cho thuê đất.

Điều 301. Trách nhiệm thực hiện

1. Các bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Nghị định này và rà soát các văn bản đã ban hành để sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định tại Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Lê Minh Hưng

MỤC LỤC

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG 1
Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT 1
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh 1
Điều 2. Đối tượng áp dụng 1
Điều 3. Giải thích từ ngữ 2
Điều 4. Nguyên tắc sử dụng đất 3
Điều 5. Hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số 3
Điều 6. Quy định về tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất 5
Điều 7. Quy định về nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai 5
Mục 2 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI 6
Điều 8. Quy định chung về thực hiện thủ tục hành chính 6
Điều 9. Công bố, công khai thủ tục hành chính về đất đai 8
Điều 10. Trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính về đất đai 9
Chương II PHÂN LOẠI ĐẤT, XÁC ĐỊNH LOẠI ĐẤT 9
Điều 11. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất nông nghiệp 9
Điều 12. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp 9
Điều 13. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất dự trữ phát triển 12
Điều 14. Xác định loại đất 12
Chương III ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH; ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH; ĐIỀU TRA ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI, CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT; THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI 13
Mục 1 ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH 13
Điều 15. Giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính 13
Điều 16. Địa giới đơn vị hành chính 13
Mục 2 ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH 14
Điều 17. Nguyên tắc, mục đích đo đạc lập bản đồ địa chính 14
Điều 18. Nội dung và hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính 15
Điều 19. Thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính 16
Điều 20. Chỉnh lý bản đồ địa chính 17
Điều 21. Tách thửa đất, hợp thửa đất 18
Điều 22. Quản lý, sử dụng, khai thác sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính 19
Điều 23. Trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính 20
Mục 3 ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI; CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT 22
Điều 24. Điều tra, đánh giá đất đai 22
Điều 25. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai 24
Điều 26. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai 25
Điều 27. Hồ sơ lấy ý kiến, trình thẩm định, phê duyệt, công bố và lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai 26
Điều 28. Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất 27
Điều 29. Tổ chức thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất 28

Điều 30. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất 28
Điều 31. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt, công bố và lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất..... 29
Điều 32. Nội dung góp ý kiến, thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất 30
Mục 4 THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI.....31
Điều 33. Phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai..... 31
Điều 34. Chỉ tiêu, nội dung, hoạt động thống kê, kiểm kê đất đai 31
Điều 35. Trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai..... 32
Chương IV QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 33
Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.33
Điều 36. Nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất 33
Điều 37. Báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 35
Điều 38. Nội dung đánh giá nhu cầu sử dụng đất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất..... 36
Mục 2 TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP XÃ.....36
Điều 39. Trình tự, thủ tục lập, phê duyệt đề cương lập kế hoạch sử dụng đất 36
Điều 40. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và công bố kế hoạch sử dụng đất 37
Điều 41. Lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã..... 38
Điều 42. Yêu cầu kỹ thuật chung của bản đồ kế hoạch sử dụng đất 40
Điều 43. Lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất cấp xã..... 40
Điều 44. Thẩm định kế hoạch sử dụng đất..... 41
Điều 45. Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất 41
Điều 46. Lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã trong thời gian chưa hoàn thành việc lập và phê duyệt quy hoạch thống nhất trong phạm vi một đơn vị hành chính . 42
Mục 3 TRÌNH TƯ, NỘI DUNG LẬP, THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....43
Điều 47. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất..... 43
Điều 48. Trình tự, nội dung lập điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn 44
Điều 49. Hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn 44
Điều 50. Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn 45
Chương V THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT; PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT 45
Mục 1 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.....45
Điều 51. Thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh 45
Điều 52. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất..... 46
Điều 53. Cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất đã thu hồi 47

Điều 54. Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. 47
Điều 55. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 53
Điều 56. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích còn lại của dự án nhận chuyển quyền sử dụng đất 54
Điều 57. Quy định về thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư 55
Điều 58. Việc thu hồi đất đối với diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi thu hồi 55
Điều 59. Quy định chi tiết về trình tự, thủ tục trưng dụng đất 56
Mục 2 THU HỒI ĐẤT DO VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI.....57
Điều 60. Thu hồi đất đối với trường hợp không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước 57
Điều 61. Việc xác định không sử dụng đất hoặc chậm sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 36 Luật Đất đai 57
Điều 62. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai..... 58
Điều 63. Các trường hợp bất khả kháng..... 60
Mục 3 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.....60
Điều 64. Căn cứ và trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất, do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 37 Luật Đất đai..... 60
Điều 65. Thu hồi đất đối với các trường hợp phải thu hồi đất do không có người thừa kế theo quy định tại khoản 4 Điều 37 Luật Đất đai 61
Điều 66. Xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất tại các điểm a, c, d và đ khoản 1 và khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai 62
Điều 67. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và người có đất bị thu hồi đất đối với các trường hợp do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất, thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 37 Luật Đất đai..... 64
Mục 4 CƯỠNG CHẾ THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH KIỂM ĐẾM BẮT BUỘC, QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT; KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH CƯỠNG CHẾ.....64
Điều 68. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc 64
Điều 69. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất 66
Điều 70. Bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thu hồi đất 68
Điều 71. Bảo quản, thanh lý tài sản cưỡng chế 69
Điều 72. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người 70
Điều 73. Khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế 70

Mục 5 PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT 71
Điều 74. Quỹ phát triển đất..... 71
Điều 75. Tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất..... 71
Điều 76. Các trường hợp do tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất 73
Điều 77. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất..... 73
Điều 78. Quản lý, khai thác quỹ đất ngắn hạn..... 74
Chương VI BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ.....75
Mục 1 BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT 75
Điều 79. Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 43 của Luật Đất đai..... 75
Điều 80. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp đặc biệt..... 76
Điều 81. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với diện tích đất còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất..... 77
Điều 82. Bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất 79
Điều 83. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.... 80
Điều 84. Xử lý trường hợp đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án mà có sự thay đổi về quy hoạch, mốc giới, hướng tuyến 80
Điều 85. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở..... 81
Điều 86. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất..... 81
Điều 87. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 84
Điều 88. Bồi thường về đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành 84
Điều 89. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp 85
Điều 90. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân..... 87
Điều 91. 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, tổ chức tôn giáo trực thuộc..... 89
Điều 92. 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, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc 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..... 89

Mục 2 BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN, CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT CÒN LẠI 90
Điều 93. Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất 90
Điều 94. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi 92
Điều 95. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất ... 92
Điều 96. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ..... 93
Điều 97. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất .. 93
Điều 98. Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn.... 95
Mục 3 HỖ TRỢ 96
Điều 99. Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất.... 96
Điều 100. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất..... 98
Điều 101. Hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn 99
Điều 102. Hỗ trợ phục hồi sinh kế 99
Điều 103. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất 100
Điều 104. Hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất 101
Điều 105. Hỗ trợ khác 101
Mục 4 BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ....102
Điều 106. Trường hợp khác được bố trí tái định cư và điều kiện được bố trí tái định cư quy định tại điểm c khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai 102
Điều 107. Suất tái định cư tối thiểu.... 102
Điều 108. Thực hiện bố trí tái định cư 103
Mục 5 KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ 104
Điều 109. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 104
Điều 110. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.... 105
Điều 111. Ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư 107
Điều 112. Chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 108
Chương VII GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN HÌNH THỨC SỬ DỤNG ĐẤT 111
Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN HÌNH THỨC SỬ DỤNG ĐẤT 111
Điều 113. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư và trường hợp đối với hộ gia đình, cá nhân 111
Điều 114. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ... 112
Điều 115. Đánh giá tình hình thực hiện tiến độ sử dụng đất, tiến độ đầu tư và hiệu quả sử dụng đất của các dự án mà người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất 112

Điều 116. Giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt..... 113
Điều 117. Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 114
Điều 118. Trình tự bàn giao mặt bằng đối với trường hợp không phải thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất 115
Mục 2 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.....115
Điều 119. Các trường hợp cá nhân được giao đất ở không 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 điểm a khoản 3 Điều 55 của Luật Đất đai 115
Điều 120. Trình tự 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 116
Điều 121. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất..... 117
Điều 122. Giao đất, cho thuê đất đối với quỹ đất để thanh toán Hợp đồng dự án BT . 117
Điều 123. Giao đất từ quỹ đất thu hồi đối với dự án nhận chuyển quyền sử dụng đất.. 117
Điều 124. Giao đất, cho thuê đất đối với liên danh, doanh nghiệp dự án..... 118
Điều 125. Tiêu chí, điều kiện xác định trường hợp khác được 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 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định..... 119
Mục 3 GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT 121
Điều 126. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất..... 121
Điều 127. Trình tự giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất 122
Điều 128. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành 122
Mục 4 GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT.....123
Điều 129. Điều kiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất..... 123
Điều 130. Trình tự giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất 123
Điều 131. Xử lý trường hợp hủy kết quả trúng thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất..... 124
Mục 5 SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI THÔNG QUA NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC ĐANG CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....124
Điều 132. Điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất 124
Điều 133. Xử lý đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 125
Điều 134. Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư 125

Điều 135. Giải quyết trường hợp nhà đầu tư không nhận được quyền sử dụng đất với người sử dụng đất 126
Điều 136. Chính sách khuyến khích việc nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội 126
Mục 6 CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN HÌNH THỨC SỬ DỤNG ĐẤT 127
Điều 137. Trình tự chuyển mục đích sử dụng đất 127
Điều 138. Ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất 128
Điều 139. Trình tự chuyển hình thức Nhà nước cho thuê đất 128
Điều 140. Chuyển hình thức sử dụng đất của đơn vị sự nghiệp công lập 129
Điều 141. Chuyển hình thức từ giao đất sang cho thuê đất 129
Điều 142. Hủy quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất 130
Chương VIII HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH; ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 131
Mục 1 HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH 131
Điều 143. Quy định chi tiết nguyên tắc lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính 131
Điều 144. Thành phần của hồ sơ địa chính 131
Điều 145. Trách nhiệm lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý, khai thác hồ sơ địa chính 132
Điều 146. Thông tin trong hồ sơ địa chính 132
Mục 2 ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 133
Điều 147. Quy định chi tiết về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu 133
Điều 148. Quy định chi tiết về đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất 136
Mục 3 QUY ĐỊNH CHI TIẾT VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT LẦN ĐẦU 140
Điều 149. Quy định chi tiết một số nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 140
Điều 150. Cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất 141
Điều 151. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền 144
Điều 152. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 147
Điều 153. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường 149
Điều 154. Cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền 152
Điều 155. Căn cứ xác định thời điểm sử dụng đất 153

Điều 156. Việc xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất 154
Điều 157. Xử lý trường hợp diện tích thực tế đang sử dụng có chênh lệch so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp 156
Điều 158. Giải quyết đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích của thửa đất 157
Điều 159. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 5 và 7 Điều 4 của Luật Đất đai mà không thuộc quy định tại Điều 83 của Luật Đất đai 158
Điều 160. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý 160
Điều 161. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án sản xuất, kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau..... 160
Điều 162. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh 161
Điều 163. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất 161
Điều 164. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu 162
Điều 165. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà ở 163
Điều 166. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở 165
Điều 167. Các trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp 166
Điều 168. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định..... 167
Điều 169. Hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp 168
Điều 170. Việc thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp 168
Mục 4 THẨM QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN TRONG GIẢI QUYẾT VIỆC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 170
Điều 171. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất..... 170
Điều 172. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai 171
Điều 173. Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ và giải quyết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất..... 172
Điều 174. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tổ chức triển khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất 174
Mục 5 TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT.....174

Điều 175. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu 174
Điều 176. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất..... 177
Điều 177. Quy định chi tiết giấy tờ về biến động và giấy tờ khác khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với một số trường hợp 178
Điều 178. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất 184
Điều 179. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất..... 186
Điều 180. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu..... 187
Điều 181. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với trường hợp được giao đất để quản lý 189
Điều 182. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với các trường hợp không thuộc khoản 1 Điều 183, Điều 184, Điều 185 và Điều 188 của Nghị định này..... 189
Điều 183. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông... 195
Điều 184. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định 196
Điều 185. Giải quyết đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận 197
Điều 186. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp 199
Điều 187. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất..... 200
Điều 188. Trình tự, thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất..... 202
Điều 189. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp 203
Điều 190. Trình tự, thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp 204
Điều 191. Trình tự, thủ tục thực hiện việc hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp 207
Điều 192. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử 208
Mục 6 GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐIỆN TỬ.....208
Điều 193. Quy định pháp lý của Giấy chứng nhận điện tử..... 208
Điều 194. Nguyên tắc khởi tạo, quản lý, sử dụng và khai thác Giấy chứng nhận điện tử 209
Điều 195. Thẩm quyền, trách nhiệm cấp và phát hành Giấy chứng nhận điện tử..... 209

Điều 196. Trình tự, thủ tục phát hành và gửi Giấy chứng nhận điện tử 209
Điều 197. Cập nhật biến động, chỉnh lý và hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận điện tử 210
Điều 198. Chuyển đổi giữa Giấy chứng nhận điện tử và Giấy chứng nhận bản giấy... 210
Điều 199. Khai thác, tra cứu và chia sẻ dữ liệu Giấy chứng nhận điện tử 211
Điều 200. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 211
Chương IX XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI 212
Mục 1 XÂY DỰNG, QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI 212
Điều 201. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai 212
Điều 202. Bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai 212
Điều 203. Bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai 213
Điều 204. Trách nhiệm quản lý nhà nước về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai .. 213
Điều 205. Hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai 216
Điều 206. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai 217
Điều 207. Công bố thông tin, dữ liệu đất đai 217
Điều 208. Giao dịch điện tử về đất đai 218
Mục 2 XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, CẬP NHẬT, VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI 218
Điều 209. Kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai..... 218
Điều 210. Xây dựng, cập nhật và quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai..... 219
Điều 211. Các hình thức khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai 220
Điều 212. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp và khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai 220
Điều 213. Những trường hợp không cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai 222
Điều 214. Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai 222
Điều 215. Đảm bảo kinh phí hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai 223
Chương X CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT 224
Mục 1 THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT 224
Điều 216. Việc gia hạn sử dụng đất 224
Điều 217. Việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất 224
Điều 218. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất. 225
Điều 219. Trình tự, thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất 226
Điều 220. Trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư 226
Mục 2 ĐẤT DO CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP QUẢN LÝ, SỬ DỤNG .227

Điều 221. Rà soát, xác định nguồn gốc, hiện trạng, ranh giới và đối tượng sử dụng đất 227
Điều 222. Tiêu chí xác định diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng và diện tích phải bàn giao, thu hồi 228
Điều 223. Lập phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp 230
Điều 224. Lấy ý kiến, thẩm định và phê duyệt phương án sử dụng đất 231
Điều 225. Tổ chức thực hiện phương án và bàn giao đất về địa phương 232
Điều 226. Thu hồi đất theo khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai 233
Điều 227. Quản lý, xử lý và sử dụng đất sau khi bàn giao, thu hồi 233
Điều 228. Trách nhiệm tổ chức thực hiện, kinh phí và chế độ báo cáo 234
Mục 3 HOẠT ĐỘNG LẤN BIỂN 235
Điều 229. Quy hoạch, đầu tư và xây dựng đối với hoạt động lấn biển 235
Điều 230. Giao đất đối với dự án có hạng mục lấn biển 236
Điều 231. Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển .. 236
Điều 232. Nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển 236
Điều 233. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 237
Điều 234. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 238
Mục 4 CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH 238
Điều 235. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh 238
Điều 236. Quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh 239
Điều 237. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế 240
Điều 238. Nguyên tắc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế 241
Điều 239. Trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế 242
Điều 240. Quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế 243
Điều 241. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm 243
Điều 242. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm 244
Điều 243. Tiền sử dụng đất hằng năm 245
Điều 244. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế 246
Điều 245. Khoản thu và nội dung chi từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế 248
Điều 246. Quản lý số tiền thu được từ việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế 249
Mục 5 CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG MỘT SỐ LOẠI ĐẤT 249

Điều 247. Thực hiện tập trung đất nông nghiệp 249
Điều 248. Thực hiện tích tụ đất nông nghiệp 251
Điều 249. Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng 252
Điều 250. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích..... 252
Điều 251. Đất nông nghiệp do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng 253
Điều 252. Đất trồng lúa 253
Điều 253. Đất chăn nuôi tập trung 254
Điều 254. Đất rừng sản xuất 254
Điều 255. Đất rừng phòng hộ 255
Điều 256. Đất rừng đặc dụng..... 256
Điều 257. Đất làm muối 256
Điều 258. Đất bãi bồi ven sông, ven biển 256
Điều 259. Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung 257
Điều 260. Đất ở 258
Điều 261. Đất xây dựng khu chung cư..... 259
Điều 262. Sử dụng đất để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn 260
Điều 263. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp..... 261
Điều 264. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung.. 261
Điều 265. Quản lý, sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung 263
Điều 266. Đất sử dụng cho khu kinh tế..... 264
Điều 267. Quản lý, sử dụng đất trong khu kinh tế..... 265
Điều 268. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao 265
Điều 269. Quản lý, sử dụng đất trong khu công nghệ cao 266
Điều 270. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản 267
Điều 271. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp..... 268
Điều 272. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư..... 269
Điều 273. Đất sử dụng cho cảng hàng không..... 270
Điều 274. Quản lý, sử dụng đất trong cảng hàng không..... 270
Điều 275. Đất dành cho đường sắt..... 271
Điều 276. Đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn272
Điều 277. Quản lý, sử dụng đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn..... 273
Điều 278. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên 274
Điều 279. Đất tín ngưỡng 275
Điều 280. Đất tôn giáo..... 275
Điều 281. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt 275
Điều 282. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích 276
Điều 283. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư .. 278
Điều 284. Quản lý, sử dụng đất dự trữ phát triển 280

Chương XI GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI; HÒA GIẢI, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI 281
Mục 1 GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ ĐỐI VỚI QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI 281
Điều 285. Nội dung giám sát của công dân, trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai 281
Điều 286. Nội dung, trách nhiệm theo dõi đánh giá quản lý, sử dụng đất 282
Điều 287. Cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai 283
Điều 288. Công khai vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm của người sử dụng đất 283
Mục 2 HÒA GIẢI, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI 284
Điều 289. Hòa giải tranh chấp đất đai 284
Điều 290. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã 285
Điều 291. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 286
Điều 292. Cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai 287
Mục 3 XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI 289
Điều 293. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ 289
Điều 294. Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai 289
Điều 295. Tiếp nhận và xử lý vi phạm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp 293
Chương XII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH 293
Điều 296. Hiệu lực thi hành 293
Điều 297. Quy định chuyển tiếp về xác định loại đất, điều tra, đánh giá đất đai, thống kê, kiểm kê đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quyền của người sử dụng đất 294
Điều 298. Quy định chuyển tiếp về đo đạc lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 297
Điều 299. Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 298
Điều 300. Quy định chuyển tiếp về về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất 299
Điều 301. Trách nhiệm thực hiện 301