QUỐC HỘI -------	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Luật số: ... /2026/QH16	*Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026*

Dự thảo
kèm Hồ sơ của dự án Luật
ngày 18/10/2026

LUẬT
ĐẤT ĐAI

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Quốc hội ban hành Luật Đất đai.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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.

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Bồi thường về đất* là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất thu hồi cho người có đất thu hồi.

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

3. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép.

4. *Chủ đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất (sau đây gọi là chủ đầu tư)* là nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật có liên quan đã được

lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

5. *Chuyển hình thức sử dụng đất* là việc Nhà nước cho phép người đang sử dụng đất thay đổi hình thức sử dụng đất giữa giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Luật này mà không gắn với việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

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

8. *Cộng đồng dân cư* là cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

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

10. *Đất bỏ hoang* là đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà không đưa đất vào sử dụng liên tục trong một thời gian nhất định.

11. *Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý* là đất dự trữ phát triển và đất được Nhà nước giao cho cơ quan, tổ chức, đơn vị của nhà nước quản lý.

12. *Đất đang có tranh chấp* là thửa đất có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

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

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

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

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

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

nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo quy định của Luật này.

Các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản này gọi chung là giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất.

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

18. *Hộ gia đình sử dụng đất* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

19. *Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất* là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

20. *Hủy hoại đất* là hành vi cố ý gây ô nhiễm môi trường đất dẫn đến không sử dụng được vào mục đích nông nghiệp.

21. *Lấn biển* là việc mở rộng diện tích đất trong phạm vi từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm về phía biển thuộc vùng biển Việt Nam.

22. *Lấn đất* là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

23. *Nhà nước cho thuê đất ngắn hạn* là việc cơ quan, người có thẩm quyền cho thuê mặt bằng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý để sử dụng trong thời gian ngắn theo quy định của Luật này thông qua hợp đồng thuê đất ngắn hạn mà không trao quyền sử dụng đất cho bên thuê.

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

25. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho người đang sử dụng đất đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này.

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

27. *Nhà nước thu hồi đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc thu lại đất của người đang sử dụng đất hoặc thu lại đất đang được Nhà nước giao quản lý.

28. *Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất* là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

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

30. *Tái định cư* là việc Nhà nước bố trí đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc địa điểm khác phù hợp cho người có đất, nhà ở bị thu hồi mà không còn chỗ ở nào khác theo quy định của Luật này.

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

32. *Tiền sử dụng đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

33. *Tiền thuê đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để cho thuê đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

34. *Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài* là tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất.

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

36. *Vùng phụ cận* là khu vực đất có tiềm năng phát triển mà tiếp giáp hoặc bao quanh các công trình kết cấu hạ tầng.

Điều 4. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất là các chủ thể được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang 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) nhưng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm:

a) Cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị

xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này (sau đây gọi là tổ chức kinh tế);

2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;

3. Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân).

4. Cộng đồng dân cư.

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

6. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

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

Điều 5. Nguyên tắc quản lý, sử dụng đất

1. Đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Tiết kiệm, hiệu quả, bền vững, chặt chẽ; phát huy cao nhất tiềm năng, giá trị và nguồn lực đất đai; không để đất bị bỏ hoang, lãng phí.

3. Được sử dụng hiệu quả, hợp lý với tầm nhìn dài hạn, hài hòa lợi ích giữa các vùng, miền; giữa phát triển kinh tế - xã hội với bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo đảm an ninh lương thực quốc gia.

4. Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và các chủ thể có liên quan; bảo đảm công khai, minh bạch, công bằng, bình đẳng giới trong tiếp cận, quản lý và sử dụng đất; phát triển giáo dục, y tế, văn hoá, thể thao.

5. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này 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.

6. Việc giải quyết các quan hệ về đất đai phải căn cứ vào chính sách, pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra hành vi, văn bản về quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 6. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

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

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi, giải

trí, chợ, nghĩa trang và công trình công cộng khác của xã, phường, đặc khu; đất tôn giáo, đất tín ngưỡng chưa giao quản lý, chưa giao sử dụng.

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

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

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

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

Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý

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

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

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

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

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

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao quản lý, đất dự trữ phát triển tại địa phương, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

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

4. Người được giao quản lý đất chỉ được thực hiện các quyền, trách nhiệm trong phạm vi được Nhà nước giao quản lý và không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 8. Khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai

1. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

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

3. Lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất bãi bồi ven sông, ven biển, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy định của Luật này.

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

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

6. Phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo, môi trường, nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách.

Điều 9. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng và hiện trạng sử dụng đất thuộc lãnh thổ của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp, gồm các loại đất: đất canh tác (gồm đất trồng lúa, đất trồng cây khác); đất lâm nghiệp; đất nông nghiệp khác.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp, gồm các loại đất: đất quốc phòng, an ninh; đất ở; đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất công cộng; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất tôn giáo, đất tín ngưỡng; đất phi nông nghiệp khác.

3. Nhóm đất dự trữ phát triển gồm đất chưa được xác định vào các loại đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và các loại đất đã thu hồi mà chưa giao, chưa cho thuê.

Điều 10. Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai

1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất, bỏ hoang đất.

2. Vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai.

3. Vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

4. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

5. Không cung cấp thông tin về đất đai theo quy định của pháp luật.

6. Không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

7. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.

8. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

9. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

10. 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.

11. Phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II

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

Mục 1

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

Điều 11. Sở hữu đất đai

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 12. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai

1. Quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Quy định hạn mức sử dụng đất.

4. Quyết định thời hạn sử dụng đất.

5. Quyết định thu hồi đất.

6. Quyết định trưng dụng đất.

7. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất.

8. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

9. Quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

10. Quy định nguyên tắc, căn cứ định giá đất; ban hành bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; quyết định giá đất khi đưa vào sử dụng.

11. Quyết định chính sách tài chính về đất đai, tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tỷ lệ bồi thường; điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

12. Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Điều 13. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai

Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định của Luật này và luật khác có liên quan thông qua các cơ quan sau đây:

1. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành luật, pháp lệnh, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch sử dụng đất quốc gia; thực hiện quyền giám sát đối với việc quản lý, sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

2. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua việc thu hồi đất để thực hiện các dự án, công trình phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền; quyết định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định của Luật này và luật khác có liên quan.

Điều 14. Trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

1. Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất; không xem xét lại quyền sử dụng đất hợp pháp theo chính sách, pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; không được tư nhân hóa về đất đai.

2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; kịp thời có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được khai thác, sử dụng hiệu quả và bền vững.

3. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp không có đất sản xuất do quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế; cấp Giấy chứng nhận; tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

4. Nhà nước tạo điều kiện để công dân thực hiện quyền có nơi ở; bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu nơi ở của Nhân dân.

5. Nhà nước bảo đảm quyền tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, bình đẳng giới, hiệu quả và bền vững; phân bổ, quản lý sử dụng phải bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí; thông báo quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đến người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp.

Điều 15. Chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

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

2. Nhà nước có chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi để bảo đảm ổn định cuộc sống, phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng, bao gồm:

a) Giao đất ở trong hạn mức và được miễn, giảm tiền sử dụng đất;

b) 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 đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận hoặc được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c) Giao đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền sử dụng đất;

d) Cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất.

đ) Diện tích giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính cho tổng diện tích đất được Nhà nước giao, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trừ phần diện tích bị thiệt hại do thiên tai, sạt lở mà không còn khả năng sử dụng.

3. Chính phủ quy định chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống đối với cá nhân sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức theo quy định.

Cá nhân quy định tại khoản này chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng chính sách theo quy định của pháp luật; không được chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất, trừ trường hợp để chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này. Trường hợp người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế thuộc đối tượng nêu trên thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Đất để thực hiện chính sách quy định tại Điều này được bố trí từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc từ quỹ đất thu hồi theo quy định của Luật này.

5. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thu hồi đất; kinh phí đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận và các chi phí khác để thực hiện chính sách quy định tại Điều này được bảo đảm từ ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Mục 2

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 16. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

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

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

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

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

5. Điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai.

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

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

8. Điều tra, xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, quản lý giá đất, quản lý tài chính về đất đai.

9. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất.

10. Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất.

11. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính; cấp Giấy chứng nhận; đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

12. Thống kê, kiểm kê đất đai.

13. Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

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

15. Giải quyết tranh chấp đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai.

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

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

Điều 17. Nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức thực hiện quản lý nhà nước về đất đai

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

2. Bộ Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan giúp Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

3. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện quản lý nhà nước về đất đai theo quy định sau đây:

a) Bộ Quốc phòng giúp Chính phủ quản lý nhà nước về đất quốc phòng;

b) Bộ Công an giúp Chính phủ quản lý nhà nước về đất an ninh;

c) Bộ Tài chính giúp Chính phủ quản lý nhà nước về giá đất và tài chính đất đai;

d) Các bộ khác, cơ quan ngang bộ thực hiện theo phân công của Chính phủ.

4. Chính quyền địa phương thực hiện quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

5. Cơ quan quản lý đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai ở địa phương được tổ chức phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai.

Điều 18. Thẩm quyền thực hiện quản lý nhà nước về đất đai

1. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; quyết định sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất khi cần thiết.

2. Thẩm quyền thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; giao đất, cho thuê đất đối với các dự án trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đối với cá nhân, cộng đồng dân cư;

c) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này là cơ quan có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất;

d) Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương và năng lực của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp, ủy quyền đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền của mình và trường hợp dự án thu hồi đất có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho Ủy ban nhân dân cấp xã;

đ) Ủy ban nhân dân cấp xã không được phân cấp, không được ủy quyền.

3. Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 31, Điều 32 của Luật này; thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật này; thẩm quyền quy định tỷ lệ bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Luật này; thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 99 của Luật này; thẩm quyền giải quyết khiếu nại, khởi kiện về quản lý đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 100 của Luật này; thẩm quyền giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

4. Thẩm quyền thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

5. Cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật này được điều chỉnh quyết định do cơ quan, người khác đã ban hành mà nay thuộc thẩm quyền của mình và được điều chỉnh quyết định do mình ban hành theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định thủ tục hành chính về đất đai. Việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai bảo đảm nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời, chính xác giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính;

b) Bảo đảm phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính;

c) Tổ chức, cá nhân yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đã nộp;

d) Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau;

đ) Trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính đối với trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, nếu có văn bản đề nghị không tiếp tục thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất và chưa sử dụng đất theo mục đích, hình thức sử dụng đất mới thì cơ quan đã ban hành quyết định xem xét hủy quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất. Người sử dụng đất tiếp tục sử dụng đất theo mục đích, hình thức sử dụng đất trước khi được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Người sử dụng đất có trách nhiệm trả phí, lệ phí để thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ;

e) Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính không được yêu cầu cung cấp thành phần hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính mà các thông tin trong thành phần hồ sơ đã có trong cơ sở dữ liệu đất đai được cơ quan chủ quản cơ sở dữ liệu công bố, trừ trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác;

g) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thẩm định, chấp thuận, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Mục 3

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 19. Quyền của công dân đối với đất đai

1. Tham gia xây dựng, góp ý, giám sát trong việc hoàn thiện và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai.

2. Tham gia quản lý nhà nước, góp ý, thảo luận và kiến nghị, phản ánh với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai.

3. Được bảo đảm bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất.

4. Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

7. Được tiếp cận các thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Nghĩa vụ của công dân đối với đất đai

1. Chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

2. Giữ gìn, bảo vệ và phát triển tài nguyên đất.

3. Tôn trọng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác.

Chương III

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

1. Quyền chung của người sử dụng đất, gồm:

a) Được cấp Giấy chứng nhận khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp.

c) Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp.

d) Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp.

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

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

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

2. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, gồm:

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

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

c) Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật;

d) Thực hiện biện pháp bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra;

đ) Tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;

e) Tuân thủ quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

g) Bàn giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3. Quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất, gồm:

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

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

b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện đăng ký biến động hoặc tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

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

4. Chính phủ quy định loại hợp đồng thực hiện quyền của người sử dụng đất phải công chứng, chứng thực phù hợp với lộ trình chuyển đổi số và kết nối liên thông dữ liệu về quản lý đất đai.

5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân có hình thức sử dụng đất tương ứng, trừ quyền để thừa kế; đối với trường hợp cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, quy định của điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên, quy định của pháp luật có liên quan và thỏa thuận quốc tế đã ký kết; trường hợp có quy định khác với quy định của Luật này thì thực hiện theo quy định của điều ước quốc tế đó.

7. Quyền đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; lắp đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan.

8. Ngoài các quyền và nghĩa vụ chung theo quy định của Điều này, người sử dụng đất còn có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức sử dụng đất quy định tại Luật này.

9. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định của Luật này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 22. Nhận quyền sử dụng đất

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

a) Cá nhân được nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp;

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

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

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

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

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

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

h) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở; nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự; nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

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

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

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

m) Tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được cơ quan, người 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; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia, tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất;

n) Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được cơ quan, người có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam;

o) Tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia, tách, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức theo quy định của pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia, tách, hợp nhất, chuyển đổi;

p) Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất khi nhận sáp nhập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

2. Tổ chức trong nước, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở, trừ các trường hợp luật quy định không được nhận chuyển quyền sử dụng đất.

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

Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất với cá nhân khác.

2. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Người sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 24. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất 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

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

2. Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

3. Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông trong khu dân cư hiện hữu hoặc đường giao thông theo quy hoạch; 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.

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

Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

5. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật; cá nhân sử dụng đất còn được góp quyền sử dụng đất với cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

6. Cá nhân để thừa kế quyền sử dụng đất theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; trường hợp không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó.

7. Cá nhân có quyền tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với cá nhân hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

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

9. Tổ chức trong nước, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định sau đây:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp 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 để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác.

10. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm

1. Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại.

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

Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

3. Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao, cảng hàng không. Người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Cá nhân được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

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

6. Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất. Người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại; trường hợp là cá nhân

thì chỉ được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

7. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm do được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất, tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Người sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, cho thuê đất thu tiền hằng năm; người sử dụng đất theo hình thức sử dụng đất nào thì có quyền và nghĩa vụ theo hình thức sử dụng đất đó.

2. Cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo hình thức sử dụng đất.

3. Người sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thì được lựa chọn thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này; đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó; việc tính lại tiền thuê đất trong các trường hợp này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Trường hợp người sử dụng đất là chủ đầu tư dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng lựa chọn chuyển hình thức sử dụng đất từ Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì phải được sự đồng thuận của toàn bộ nhà đầu tư thứ cấp đã thuê lại đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê trên phần diện tích chuyển hình thức sử dụng đất đó.

4. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

5. Người sử dụng đất được tách thửa đất, hợp thửa đất. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, còn trong thời hạn sử dụng đất và không có tranh chấp, không bị kê biên

để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất;

b) Thửa đất sau khi tách thửa có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng; đáp ứng diện tích tối thiểu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp phần diện tích của thửa đất được tách ra nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề. Trường hợp thửa đất có đất ở và đất khác có nguồn gốc được công nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất sau khi tách chỉ cần bảo đảm diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở.

Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất có đất ở để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không bắt buộc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó;

Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà không bảo đảm điều kiện tách thửa thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các điểm a và b khoản này, quy định khác của pháp luật có liên quan và phong tục, tập quán tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất đối với từng loại đất; điều kiện hợp thửa đất đối với từng loại đất;

d) Điều kiện tách thửa đất quy định tại khoản này không áp dụng đối với trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất khi thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất đã được Nhà nước chấp thuận.

Điều 27. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong các trường hợp đặc biệt

1. Tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm không thuộc trường hợp sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, trừ quyền bán, quyền thế chấp và quyền góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Việc khai thác, sử dụng quỹ đất đã được Nhà nước cho thuê đất kết hợp vào mục đích khác thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

3. Cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao thì có các quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân được Nhà nước cho thuê đất. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

4. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất.

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

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

a) Đối với đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do Nhà nước hỗ trợ thì Nhà nước thu hồi đất đó theo quy định của Luật này và pháp luật về hợp tác xã;

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

7. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về phục hồi, phá sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

8. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền, nghĩa vụ tương ứng với hình thức sử dụng đất do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

9. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp, do được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, trả tiền thuê đất.

10. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam; có quyền sử dụng đất ở do nhận chuyển quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở; chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; cho thuê, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ở; thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở và không được cấp Giấy chứng nhận.

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

Trường hợp trong số những người nhận thừa kế có người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế thì việc nhận thừa kế theo quy định của Chính phủ.

11. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản được kế thừa quyền và nghĩa vụ về đất đai mà bên chuyển nhượng đã thực hiện, trong đó có nghĩa vụ tài chính về đất đai.

12. Tổ chức kinh tế được hình thành trên cơ sở chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi loại hình tổ chức kinh tế (gọi chung là tổ chức kinh tế bị tổ chức lại) được kế thừa quyền và nghĩa vụ về đất đai của tổ chức kinh tế bị tổ chức lại, trong đó có nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Điều 28. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

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

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 58 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị cơ quan, người có thẩm quyền yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về tố tụng hình sự;

d) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế hoặc áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

đ) Trong thời hạn sử dụng đất;

e) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, điều kiện khác theo quy định của Luật Nhà ở đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

3. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác, không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và không phải nộp lệ phí trước bạ.

4. Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được thực hiện quyền khi có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.

5. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp người sử dụng đất thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được hưởng chính sách hỗ trợ về đất đai theo quy định của Luật này thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi thực hiện đăng ký biến động.

6. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất, kinh doanh nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất được cơ quan,

người có thẩm quyền chấp thuận, trừ trường hợp thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

7. Người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định của Luật này thì phải thành lập tổ chức kinh tế, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế.

8. Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất quy định như sau:

a) Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâm nghiệp của cá nhân đối với diện tích rừng không được nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Cá nhân không cư trú trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp thì không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở và đất khác;

c) Tổ chức, cá nhân, 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 kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Điều 29. Điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm

1. 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 được bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê đã có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép xây dựng; tài sản gắn liền với đất không phải xin phép xây dựng được tạo lập trên đất mà không thuộc trường hợp vi phạm về chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có); trường hợp kinh doanh bất động sản thì điều kiện hoàn thành việc xây dựng thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất tại thời điểm bán tài sản;

d) Bảo đảm các điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật này.

2. Trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc có kết luận, quyết định, văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dẫn đến chấm dứt việc sử dụng đất thì không áp dụng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. Người mua tài sản gắn liền với đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định

và thời hạn sử dụng đất còn lại, được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. 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 được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê khi có đủ các điều kiện sau đây:

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

b) Đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

4. Người mua tài sản gắn liền với đất hoặc mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích trong thời hạn sử dụng đất còn lại, được tiếp tục khấu trừ tiền đã ứng trước mà chưa được khấu trừ quy định tại điểm b khoản 3 Điều này và phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của Luật này.

5. Trường hợp bán tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng mà đủ điều kiện tách thửa thì được tách thửa để cấp Giấy chứng nhận.

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì được bán tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Chương IV

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 30. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt, công bố, cung cấp thông tin, thực hiện, đánh giá và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch bảo đảm thống nhất, đồng bộ.

2. Nội dung sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh thể hiện chỉ tiêu sử dụng đất do Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ bảo đảm quản lý chặt chẽ diện tích đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, đất trồng lúa, đất lâm nghiệp và định hướng sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương, bao gồm cả khu vực lấn biển thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch

3. Việc lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã được lập theo hướng đơn giản, số hoá, tích hợp các nội dung của quy hoạch địa bàn cấp tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch ngành có sử dụng đất.

Điều 31. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

1. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, thực hiện theo

quy định của Luật này và pháp luật về quy hoạch. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là quy hoạch ngành.

2. Nội dung, thời kỳ, tầm nhìn, thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

3. Thủ tướng Chính phủ quyết định việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chủ trì giúp Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

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

Điều 32. Kế hoạch sử dụng đất cấp xã

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

a) Quy hoạch tỉnh; quy hoạch ~~chi tiết~~ ngành; quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Tiềm năng đất đai và nhu cầu của cấp xã trong thời kỳ kế hoạch.

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp xã

a) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất cho các mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và nhu cầu của cấp xã trong giai đoạn 05 năm.

b) Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất tại nội dung đất đai trong quy hoạch tỉnh và theo nhu cầu của cấp xã; xác định ranh giới, vị trí khu dân cư.

3. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp xã thực hiện theo quy định của Chính phủ.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

5. Kinh phí lập, điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt, công bố kế hoạch sử dụng đất cấp xã được bố trí từ ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật khác có liên quan. Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật cho hoạt động kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

6. Chính phủ quy định chi tiết về nội dung, việc lập, điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt, công bố kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Chương V

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

Điều 33. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

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

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;

2. Làm căn cứ quân sự;

3. Làm công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;

4. Làm ga, cảng, công trình thông tin quân sự, an ninh;

5. Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;

6. Làm kho tàng, bãi tạm giữ phương tiện vi phạm, tai nạn của lực lượng vũ trang nhân dân;

7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;

8. Làm cơ sở giáo dục, đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, nhà khách, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh, trung tâm sát hạch và cấp giấy phép lái xe của lực lượng vũ trang nhân dân;

9. Làm nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;

10. Làm cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở cai nghiện ma túy; 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.

Điều 34. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

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

1. Xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp bao gồm:

a) Xây dựng 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 và tổ chức khác thành

lập theo quy định của pháp luật được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên;

b) Xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội;

c) Xây dựng cơ sở văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bao gồm: trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; công trình di tích; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật, cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của đoàn nghệ thuật; công trình mở rộng, cải tạo, tu bổ, phục hồi, phát huy giá trị 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; cơ sở văn hóa khác do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

d) Xây dựng cơ sở y tế, cơ sở dịch vụ xã hội được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: cơ sở khám bệnh, chữa bệnh; cơ sở phục hồi chức năng; cơ sở y tế dự phòng; cơ sở dân số; cơ sở kiểm nghiệm; cơ sở kiểm chuẩn, kiểm định; cơ sở giám định y khoa; cơ sở giám định pháp y; cơ sở sản xuất thuốc; cơ sở sản xuất thiết bị y tế; trung tâm cung cấp dịch vụ công tác xã hội, cơ sở bảo trợ xã hội; trung tâm chữa bệnh, giáo dục, lao động xã hội; trung tâm điều dưỡng người có công; cơ sở trợ giúp trẻ em; cơ sở tham vấn, tư vấn chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt, người nhiễm HIV/AIDS, người tâm thần; cơ sở cai nghiện ma túy; cơ sở nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt;

đ) Xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: cơ sở giáo dục mầm non, cơ sở giáo dục phổ thông, cơ sở giáo dục thường xuyên, trường chuyên biệt, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp;

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

g) Xây dựng cơ sở khoa học, công nghệ do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: tổ chức khoa học và công nghệ, trung tâm nghiên cứu và phát triển; trung tâm đổi mới sáng tạo, trung tâm hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ; công viên khoa học, công nghệ; bảo tàng khoa học; hệ thống chuẩn đo lường;

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

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

2. Xây dựng công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

a) Xây dựng công trình giao thông, bao gồm: kết cấu hạ tầng đường bộ; kết cấu hạ tầng đường sắt; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; kết cấu hạ tầng hàng không; tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo; cảng cá, cảng cạn; các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không; các kết cấu khác phục vụ giao thông vận tải;

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

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

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

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

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

g) Xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, bao gồm: nhà, trạm, cột ăng ten, cột treo cáp, cống, bể, ống cáp, hào, tuy nen kỹ thuật và công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan khác để lắp đặt thiết bị phục vụ viễn thông và thiết bị được lắp đặt vào đó để phục vụ viễn thông; trung tâm dữ liệu; kể cả hành lang bảo vệ an toàn các công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; hệ thống cơ sở khai thác bưu gửi và điểm phục vụ bưu chính; điểm bưu điện - văn hóa xã; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin;

h) Xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối;

i) Xây dựng công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, am, miếu và công trình tín ngưỡng hợp pháp khác;

k) Xây dựng công trình tôn giáo, bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và công trình tôn giáo hợp pháp khác;

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

m) Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt;

n) Xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm.

3. Dự án phục vụ chính sách an sinh xã hội, bao gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách; dự án tái định cư;

b) Thực hiện 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 theo quy định của Luật này.

4. Thực hiện dự án phát triển kinh tế, dự án xây dựng, chỉnh trang đô thị, nông thôn, bao gồm:

a) Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu công nghệ số tập trung; khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu phi thuế quan trong khu kinh tế; dự án trong khu thương mại tự do, dự án trong trung tâm tài chính quốc tế;

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

c) Thực hiện hoạt động lấn biển;

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

đ) Dự án vùng phụ cận công trình kết cấu hạ tầng có tiềm năng phát triển. Phạm vi vùng phụ cận công trình kết cấu hạ tầng do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với từng dự án;

e) Dự án tạo quỹ đất để cho thuê đất tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

g) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;

h) Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp góp quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;

i) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất đã hết thời hạn phải hoàn thành việc nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành việc nhận chuyển quyền sử dụng đất mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư (sau đây gọi là thu hồi đất đối với dự án nhận chuyển quyền sử dụng đất).

5. Thực hiện điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên mà phải thu hồi đất.

6. Thực hiện dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc các trường hợp quy định từ khoản 1 đến khoản 6 của Điều này thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều này theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Điều 35. Căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ quy định tại Điều 33 hoặc Điều 34 của Luật này, đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án, công trình thuộc danh mục dự án, công trình phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa của địa phương;

b) Dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ mà đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

d) Dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ mà đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định

chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

đ) Dự án đầu tư công đặc biệt, dự án đầu tư công khẩn cấp đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

2. Trường hợp thu hồi đất mà có một phần hoặc toàn bộ diện tích đất quốc phòng, đất an ninh thì phải có văn bản đồng ý của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, trừ trường hợp quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này.

3. Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công mà thuộc các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh hoặc vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý bán vật tư, vật liệu, tài sản sau thu hồi còn sử dụng được 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.

Điều 36. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

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

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

3. Sử dụng đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng; không đúng thẩm quyền.

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

5. Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất đối với đất được Nhà nước giao quản lý.

6. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

7. Đất bỏ hoang trong các trường hợp sau:

a) Đất nông nghiệp không được sử dụng liên tục quá 24 tháng và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

b) Đất để thực hiện dự án đầu tư mà không sử dụng hoặc chậm sử dụng đất thì ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, Nhà nước 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; trường hợp quá 60 tháng mà chủ đầu tư vẫn không đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất.

8. Các trường hợp quy định tại các khoản 1, 3 và 5 Điều này không áp dụng đối với trường hợp được Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận; các trường hợp quy định tại các khoản 6 và 7 Điều này không áp dụng đối với thời gian bất khả kháng.

Điều 37. 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, không còn khả năng tiếp tục sử dụng

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 29 của Luật này, bao gồm:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động mà không có người nhận tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng dự án để tiếp tục sử dụng đất đó theo quy định của pháp luật;

b) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã xử lý nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật;

c) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất;

d) Thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

đ) Thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

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

3. Các trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng bao gồm:

a) Đất trong khu vực bị ô nhiễm môi trường;

b) Đất trong khu vực có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác hoặc đã bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác.

4. Thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 15 và khoản 3 Điều 83 của Luật này.

5. Việc thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này phải dựa trên các căn cứ là văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền.

6. Người có đất bị thu hồi quy định tại khoản 3 Điều này được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

7. Người có đất bị thu hồi quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều này được xem xét hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất còn lại theo quy định của Chính phủ.

Điều 38. Thực hiện 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

1. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm các công việc sau đây:

a) Xây dựng kế hoạch thu hồi đất;

b) Tổ chức họp với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) để phổ biến về việc thu hồi đất;

c) Thông báo thu hồi đất;

d) Khảo sát, kiểm đếm, xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc (nếu có);

đ) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức lấy ý kiến người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có);

e) Thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

g) Quyết định thu hồi đất;

h) Tổ chức thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất (nếu có).

2. Giá đất tính tiền bồi thường về đất được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất.

Trường hợp thông báo thu hồi đất hết hiệu lực mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất và dự án tiếp tục triển khai thực hiện thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất phải gia hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất. Thời hạn gia hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất không quá thời hạn quy định tại khoản này.

4. Trường hợp không phải bố trí tái định cư thì việc quyết định thu hồi đất được thực hiện trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án sau:

a) Dự án quan trọng quốc gia, dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

b) 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;

c) Người sử dụng đất tự nguyện bàn giao mặt bằng trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 39. Trưng dụng đất

1. Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

2. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất.

3. Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành. Trường hợp hết thời hạn trưng dụng đất mà mục đích của việc trưng dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày, trừ trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.

4. Người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng phải chấp hành quyết định trưng dụng đất. Trường hợp quyết định trưng dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật mà người có đất trưng dụng không chấp hành thì người quyết định trưng dụng đất ra quyết định cưỡng chế thi hành và tổ chức cưỡng chế thi hành hoặc giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất trưng dụng tổ chức cưỡng chế thi hành.

5. Người có thẩm quyền trưng dụng đất có trách nhiệm giao cho tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng đất trưng dụng đúng mục đích, hiệu quả; hoàn trả đất khi hết thời hạn trưng dụng; bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra.

6. Hình thức, hiệu lực của Quyết định trưng dụng đất; quyền và trách nhiệm của cơ quan nhà nước, quyền và nghĩa vụ của người có đất trưng dụng và người có liên quan đến việc trưng dụng đất thực hiện theo quy định về trưng dụng tài sản của pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản.

7. Việc bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 40. Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất

1. Việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất được giao nhiệm vụ tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất.

3. Tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất được cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất được giao quản lý theo quy định của Chính phủ.

4. Quỹ phát triển đất của địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách được thành lập để ứng vốn phục vụ các nhiệm vụ của tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất, thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc

thiểu số và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật. Quỹ phát triển đất có trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn, hoạt động không vì mục đích lợi nhuận.

5. Việc quản lý, khai thác quỹ đất vùng phụ cận công trình kết cấu hạ tầng có tiềm năng phát triển đã thu hồi theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 34 của Luật này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Chương VI

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

Điều 41. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, người trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Bồi thường bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi;

b) Bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở đối với trường hợp địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở và người có đất thu hồi có nhu cầu;

c) Bồi thường bằng tiền đối với trường hợp không có đất để bồi thường hoặc người được bồi thường có nhu cầu được bồi thường bằng tiền;

3. Chủ sở hữu tài sản mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại.

4. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đối với trường hợp phải bố trí tái định cư chỉ được thực hiện sau khi đã bố trí tái định cư hoặc bố trí tạm cư cho người có đất thu hồi theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

5. Nhà nước có trách nhiệm bảo đảm sinh kế cho người có đất thu hồi thông qua các biện pháp hỗ trợ để tạo điều kiện có việc làm, thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.

6. Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước mà phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi thu hồi, sau khi tặng cho 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 thì Nhà nước khuyến khích những người này thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp thửa đất, tách thửa đất.

Việc chuyển quyền sử dụng đất, hợp thửa đất, tách thửa đất quy định tại khoản này được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, miễn lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác có liên quan.

Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu được Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại của thửa đất thì cơ quan, người có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của Chính phủ.

7. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Nhà nước bảo đảm.

Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu 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 phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả toàn bộ bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án đó nhưng không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ mà có nhiều quyết định giao đất, cho thuê đất thì việc khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được tính cho toàn bộ dự án theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp chưa được khấu trừ hết theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục khấu trừ theo các quyết định giao đất, cho thuê đất còn lại của dự án đó.

8. Trong thời gian có hiệu lực của thông báo thu hồi đất mà người có đất thu hồi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thì tiếp tục thực hiện thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với bên chuyển quyền sử dụng đất. Bên nhận chuyển quyền sử dụng đất được hưởng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập cho bên chuyển quyền sử dụng đất.

9. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 33 và Điều 34 của Luật này mà người có đất ở 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 theo quy định của Chính phủ.

10. Trường hợp dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật mà chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì được hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo quy định của pháp luật về ngân sách. Việc hoàn trả được thực hiện khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư khác.

11. 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.

Điều 42. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt

1. Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đặc thù đối với dự án đầu tư do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư phải thu hồi đất mà làm di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế, xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng.

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 thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Trường hợp thu hồi đất đối với dự án nhận chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Luật này mà số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính trên một đơn vị diện tích đất thấp hơn trung bình của giá đất đã thỏa thuận thì người có đất thu hồi được nhận thêm số tiền còn thiếu so với mức trung bình đó.

Chủ đầu tư ứng trước kinh phí để trả số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tiền chênh lệch giữa số tiền tính theo mức trung bình của giá đất đã thỏa thuận với số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; số tiền chênh lệch này được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Điều 43. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Các trường hợp được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng bao gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm;

b) Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác, đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng;

c) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

d) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê; không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau;

đ) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

e) Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

h) Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường về đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất;

b) Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 66 của Luật này;

d) Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai;

đ) Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; nhận quyền sử dụng đất theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, 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, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc bồi thường theo các loại đất, đối tượng sử dụng đất; quy định các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường cho các trường hợp này.

Điều 44. Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất quy định tại Luật này.

2. Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất.

3. Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước bồi thường về đất quy định tại Luật này.

4. Đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê.

5. Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

6. Diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức giao đất.

7. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, trừ phần diện tích đất đang có người sử dụng đủ điều kiện được bồi thường về đất.

8. Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã có văn bản ngăn chặn của cơ quan nhà nước nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

9. Sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý.

Điều 45. Bồi thường thiệt hại về tài sản, chi phí đầu tư vào đất còn lại, chi phí di chuyển tài sản; bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình

1. Bồi thường thiệt hại về tài sản

a) Chủ sở hữu tài sản là nhà, nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại thì được bồi thường.

b) Rừng tự nhiên, rừng trồng thì thực hiện việc bồi thường theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

c) Cơ quan có thẩm quyền ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động.

2. Trường hợp không được bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 44 của Luật này thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất.

5. Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất, bao gồm:

a) Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật này;

b) 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;

c) Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác mà chủ sở hữu công trình xác định không còn nhu cầu sử dụng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 46. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản được hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất, kinh doanh, phục hồi sinh kế theo quy định của Chính phủ.

2. Trong quá trình tổ chức thu hồi đất phải thực hiện điều tra, xác định thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; tổ chức lấy ý kiến, tiếp thu ý kiến người có đất thu hồi trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 47. Lập và thực hiện dự án tái định cư, khu tái định cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập và tổ chức thực hiện dự án tái định cư theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát, bảo đảm điều kiện khu tái định cư quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Khu tái định cư bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư tối thiểu phải đạt tiêu chuẩn nông thôn mới đối với khu vực nông thôn, đạt tiêu chuẩn đô thị đối với khu vực đô thị, trong đó: đường giao thông bảo đảm kết nối với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường;

b) Hạ tầng xã hội khu tái định cư phải bảo đảm khả năng tiếp cận dịch vụ y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, chợ, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, nghĩa trang;

c) Phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

4. Địa điểm tái định cư được lựa chọn theo thứ tự ưu tiên sau đây:

a) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi;

b) Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương trong trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;

c) Ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư.

5. Khu tái định cư sau khi đã giao đất tái định cư mà còn quỹ đất thì ưu tiên giao đất ở để bồi thường cho người có đất ở bị thu hồi, giao đất cho cá nhân khác thuộc đối tượng được giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này; trường hợp vẫn còn quỹ đất thì giao đất cho cá nhân thuộc đối tượng được giao đất ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 48. Bố trí tái định cư

1. Các trường hợp bố trí tái định cư và điều kiện bố trí tái định cư bao gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được bồi thường về đất ở mà thuộc 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 về tách thửa đất của Uỷ ban nhân

dân cấp tỉnh mà không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.

b) Hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện được bồi thường về đất mà bị thiệt hại về nhà ở, phải di chuyển chỗ ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

c) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án nhà ở thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tại chỗ; trong thời gian chờ bố trí đất ở hoặc nhà ở tại chỗ thì được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở.

Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư.

3. Thời điểm tính tiền sử dụng đất để giao đất cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này là thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.

5. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 4 Điều này; quy định việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư trong trường hợp địa điểm bố trí tái định cư ngoài địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi.

6. Trường hợp thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Chương VII

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 49. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện như sau:

a) Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Căn cứ 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; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là văn bản thể hiện nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật; trường hợp văn bản này không căn cứ vào quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất cấp xã thì phải căn cứ vào quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật và trường hợp đối với hộ gia đình, cá nhân thì căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. Trường hợp dự án đầu tư được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định, phê duyệt, chấp thuận có thể hiện phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất theo tiến độ thì cơ quan, người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc theo tiến độ thu hồi đất.

3. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư được xem xét trên cơ sở đánh giá về tiến độ sử dụng đất, tiến độ đầu tư của dự án đầu tư có sử dụng đất trước đó theo quy định của Chính phủ.

Điều 50. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác

Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và trường hợp giao đất, cho thuê đất từ đất dự trữ phát triển do tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

Điều 51. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất.

2. Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp công, trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất tín ngưỡng để bồi thường cho trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng; đất lâm nghiệp, trừ trường hợp thực hiện dự án.

3. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất tôn giáo để làm cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

4. Cơ quan, tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Đồng bào dân tộc thiểu số thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất.

6. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước.

7. Sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất, công trình kết nối với công trình trên không phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình không nhằm mục đích kinh doanh.

Điều 52. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Cá nhân được giao đất ở.

2. Tổ chức kinh tế được giao đất ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; nhà ở không thuộc tài sản công; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất ở do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Tổ chức kinh tế được giao đất công cộng thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt.

5. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất ở do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

6. Giao đất sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 110 của Luật này.

Điều 53. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với các trường hợp không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất quy định tại Luật này.

Người được Nhà nước cho thuê đất được lựa chọn hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm khi đề nghị Nhà nước cho thuê đất.

2. Trong quá trình sử dụng đất, người sử dụng đất được đề nghị Nhà nước xem xét cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, trừ các trường hợp sau:

a) Đơn vị sự nghiệp công lập đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đề nghị chuyển sang hình thức thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

b) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

3. Người sử dụng đất được cho phép chuyển hình thức sử dụng đất từ Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.

4. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để

sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.

5. Nhà nước cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất, công trình trên không phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình nhằm mục đích kinh doanh.

Điều 54. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bao gồm:

a) Chuyển đất trồng lúa sang loại đất khác; đất lâm nghiệp sang loại đất khác;

b) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

c) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

d) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở và phù hợp với quy hoạch thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

Điều 55. 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

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất; giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm.

2. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án sử dụng vốn đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 59 của Luật này.

3. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất ở cho các cá nhân thuộc đối tượng được hưởng chính sách đất ở, nhà ở mà chưa được giao đất ở, nhà ở theo quy định của Chính phủ;

b) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; thực hiện chính sách di dời do ô nhiễm môi

trường theo quy định của pháp luật; thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại về đất đai của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành;

c) Cho thuê đất đối với cá nhân có nhu cầu sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất; cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số quy định của Luật này;

d) Cho thuê đất đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

đ) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất;

e) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc, cơ sở hạ tầng văn hóa, khoa học, kỹ thuật và thúc đẩy hợp tác;

g) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích hoạt động khoáng sản đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép;

h) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án năng lượng, dự án du lịch mà toàn bộ diện tích dự án thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

i) Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, xen kẹt;

k) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở cho thuê; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên có nhu cầu thực hiện dự án nhà ở cho thuê thì giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định của pháp luật về nhà ở;

l) Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.

4. Người sử dụng đất được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

5. Người có quyền sử dụng đất tại thời điểm hết hạn sử dụng đất, không thuộc trường hợp gia hạn sử dụng đất mà Nhà nước chưa thu hồi đất có đề xuất dự án đầu tư mà phù hợp với quy hoạch.

6. Đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất đã hết thời hạn đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản mà thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá;

c) Có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá;

d) Có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ.

7. Nhà đầu tư được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu đối với trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng điều kiện mời quan tâm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm.

8. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

9. Quỹ đất thu hồi đối với dự án nhận chuyển quyền.

Điều 56. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư từ quỹ đất do Nhà nước thu hồi đất và quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, trừ các trường hợp sau đây:

a) 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 theo quy định của Luật này;

b) Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Nhà nước giao đất ở cho cá nhân thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất ở cho đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về đất ở, nhà ở mà chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc nhà ở.

3. Trường hợp quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hai lần không thành do không có người tham gia đấu giá thì được xem xét thực hiện 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 theo quy định của Chính phủ.

Điều 57. 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. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn có quy mô lớn, tính chất phức tạp, có yêu cầu tạo điểm nhấn, dấu ấn về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan hoặc có vai trò quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội của địa phương do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

2. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm một hoặc một số quỹ đất gồm: quỹ đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; quỹ đất do cơ

quan, tổ chức của Nhà nước quản lý. Phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu đất thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.

Điều 58. 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

1.

Phương án 1: Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

b) Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà nhà đầu tư lựa chọn nhận chuyển quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.

Phương án 2: Như Phương án 1 đồng thời bổ sung thêm điểm c

Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

b) Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà nhà đầu tư lựa chọn nhận chuyển quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất;

c) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở.

2. Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

3. Việc nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được áp dụng như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;

b) Trường hợp nhà đầu tư đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận quyền nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án mà không phải thực hiện thủ tục gia hạn.

4.

Phương án 1:

Người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phù hợp với quy hoạch và có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Phương án 2:

Người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phù hợp với quy hoạch và có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác có đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án.

Điều 59. Bàn giao mặt bằng đối với trường hợp không giao đất, cho thuê đất

1. Cơ quan, người có thẩm quyền được bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư, nhà thầu để xây dựng công trình, thực hiện dự án mà không thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư, nhà thầu được lựa chọn theo quy định của pháp luật để thi công xây dựng công trình sử dụng vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước, thực hiện dự án sử dụng vốn đầu tư công và bàn giao lại cho nhà nước;

b) Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh (BTO), Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Thuê dịch vụ (BTL), Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

2. Nhà đầu tư, nhà thầu được bàn giao mặt bằng quy định tại Điều này không phải là người quản lý, sử dụng đất; Nhà nước không ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, nhà thầu. Nhà đầu tư, nhà thầu có trách nhiệm bàn giao mặt bằng đồng thời với bàn giao công trình đã hoàn thành theo quy định.

Chương VIII

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 60. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tình trạng pháp lý của thửa đất và tài sản gắn liền với đất, phản ánh đầy đủ tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn.

2. Hồ sơ địa chính được lập đến từng thửa đất; được tập hợp theo đơn vị hành chính cấp xã; được chỉnh lý, cập nhật biến động đầy đủ, kịp thời.

Việc sắp xếp hoặc thay đổi đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính không làm mất đi tình trạng pháp lý của hồ sơ địa chính đã được lập.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc lập hồ sơ địa chính tại địa phương và bố trí kinh phí để tổ chức thực hiện.

4. Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Điều 61. Đo đạc lập bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính cấp xã, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

2. Bản đồ địa chính là cơ sở để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc đo đạc lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất.

3. Bản đồ địa chính phải được chỉnh lý khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý, quản lý bản đồ địa chính ở địa phương và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 62. Nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý.

2. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu.

3. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

4. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào hồ sơ địa chính và được xem xét cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

5. Trường hợp điều chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công mà có phần diện tích đất sử dụng không đúng quy định của pháp luật thì cơ quan, tổ chức tiếp nhận tài sản công thực hiện đăng ký đất đai theo văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền về việc điều chuyển tài sản công.

Điều 63. Đăng ký lần đầu và đăng ký biến động

1. Đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;

b) Thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng;

c) Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;

d) Tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

2. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất mà có thay đổi trong các trường hợp sau đây:

a) Thay đổi về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thay đổi thông tin của thửa đất, thông tin về tài sản gắn liền với đất;

c) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề hoặc thay đổi về hạn chế quyền của người sử dụng đất;

d) 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.

Điều 64. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất, người quản lý đất theo mẫu thống nhất trong cả nước.

Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp dưới dạng điện tử thì có giá trị pháp lý như Giấy chứng nhận dạng giấy.

2. Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 65. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận được cấp theo từng thửa đất khi có đủ điều kiện và không thuộc trường hợp quy định tại Điều 69 của Luật này.

Trường hợp đất giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án để sản xuất, kinh doanh mà không phải để xây dựng nhà ở thì cấp một Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó; trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có quyền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản đó.

2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu

chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp những người có chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu hoặc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này thì cấp chung 01 Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Giấy chứng nhận chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính hoặc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

4. 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 thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng.

5. Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình.

Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

6. Cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu được ghi nợ tiền sử dụng đất nếu có nhu cầu ghi nợ.

7. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng và đã hình thành tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

8. Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đang sử dụng đất có vi phạm về thủ tục trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 không thuộc trường hợp lấn đất, chiếm đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau, mà đất đó đã được sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, không gây ô nhiễm môi trường, bảo đảm an toàn công trình, không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 36 của Luật này.

9. Nhà nước không xem xét lại thời hạn sử dụng đất đối với các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất lâu dài đúng với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất.

10. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích không có tranh chấp mà đủ điều kiện tách thửa đất thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều này.

11. Chính phủ quy định chi tiết việc cấp Giấy chứng nhận, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận về quyền sử dụng

đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp.

Điều 66. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận nếu có nhu cầu và thuộc các trường hợp như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định;

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp quy định tại các điểm c, d và đ khoản này;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc lấn, chiếm đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đối với đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 đối với đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, sử dụng đất ổn định, không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, không gây ô nhiễm môi trường bảo đảm an toàn công trình và không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 36 của Luật này;

đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất;

e) Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đáp ứng điều kiện tương ứng quy định tại các điểm đó;

g) Việc cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại khoản này phải bảo đảm không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 69 của Luật này trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 69 của Luật này trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất;

h) Điều kiện phù hợp với quy hoạch quy định tại khoản này không áp dụng đối với trường hợp đang sử dụng đất vào mục đích đất canh tác.

2. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác, chùa, đất nông nghiệp mà không có tranh chấp, là đất sử dụng chung cho cộng đồng dân cư thì được cấp Giấy chứng nhận.

3. Việc xác định diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 67. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 5 và 7 Điều 4 của Luật này mà không thuộc quy định tại Điều 83 của Luật này phải rà soát hiện trạng xác định diện tích đang trực tiếp sử dụng và diện tích đất dự kiến bàn giao về địa phương và xử lý như sau:

a) Được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất đang trực tiếp sử dụng và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 69 của Luật này;

b) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất để bị lấn, bị chiếm hoặc giao trái thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau và phần diện tích không còn nhu cầu sử dụng mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Đối với phần diện tích đất có tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì xem xét, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức đang sử dụng đất quy định tại khoản này mà quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai mà không chờ đến khi sắp xếp lại, xử lý xong tài sản công.

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 được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ.

4. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động;

b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

Điều 68. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Điều 69. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Người quản lý đất, người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp sau đây:

a) Đất thuê, thuê lại của người quản lý đất, người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, phù hợp với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đất nhận khoán, trừ trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c) Đất đã có thông báo thu hồi đất còn hiệu lực theo quy định của Luật Đất đai; đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện quyết định đó;

d) Đất đang có tranh chấp, đang bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; quyền sử dụng đất đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật;

đ) Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, khai thác ngắn hạn.

2. Các tài sản gắn liền với đất không được cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này hoặc thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc tài sản không thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận;

b) Nhà ở hoặc công trình xây dựng được xây dựng tạm thời trong thời gian xây dựng công trình chính hoặc xây dựng tạm thời bằng vật liệu tranh, tre, nứa, lá, đất; công trình phụ trợ nằm ngoài phạm vi công trình chính và để phục vụ cho việc quản lý, sử dụng, vận hành công trình chính;

c) Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có các thông báo, quyết định này mà không thực hiện văn bản đó;

d) Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; công trình xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp chủ sở hữu

nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước, trừ trường hợp tài sản đã được xác định là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Điều 70. Đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

1. Các trường hợp đính chính giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bao gồm:

a) Đính chính do sai sót thông tin của người được cấp so với thông tin tại thời điểm cấp hoặc đính chính thông tin của người được cấp theo thông tin tại thời điểm đính chính;

b) Đính chính do sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận;

c) Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận;

d) Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp, trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đó 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;

đ) Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy;

e) 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 người phải thi hành án không nộp giấy chứng nhận đã cấp.

3. Việc thu hồi giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã được thi hành hoặc văn bản kiến nghị của

cơ quan thi hành án về việc thi hành bản án, quyết định theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

4. Trường hợp thu hồi giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này 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, người có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận đã cấp.

5. Người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật.

Chương IX
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT
Mục 1
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 71. Các khoản thu ngân sách từ đất đai, thu từ dịch vụ công về đất đai

1. Các khoản thu ngân sách từ đất đai bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm khoản tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm mà người sử dụng đất phải nộp khi không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng);

b) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai;

c) Thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất;

d) Khoản thu khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

2. Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai.

3. Chính phủ quy định điểm a, điểm b và điểm d khoản 1, khoản 2 Điều này. Các khoản thu ngân sách từ đất đai quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 72. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bao gồm:

a) Diện tích đất;

b) Thời hạn sử dụng đất; thời hạn gia hạn sử dụng đất;

c) Mục đích sử dụng đất;

d) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá; trường hợp thuê đất thì giá đất căn cứ vào đơn giá thuê đất, hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

đ) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

e) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và được tính tại thời điểm xác định giá đất để tính nghĩa vụ tài chính về đất đai;

g) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (thông qua tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất) theo từng loại đất, phù hợp với tình hình thực tế.

h) Đơn giá thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định theo chu kỳ 05 năm. Đơn giá thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tính tiền thuê đất của năm đầu tiên của chu kỳ ổn định tiếp theo. Trường hợp đơn giá thuê đất của chu kỳ tiếp theo tăng so với đơn giá thuê đất của chu kỳ trước thì đơn giá thuê đất của chu kỳ tiếp theo được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.

2. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Diện tích đất thu hồi;

b) Thời hạn sử dụng đất;

c) Mục đích sử dụng đất;

d) Hình thức sử dụng đất;

đ) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất;

e) Tỷ lệ bồi thường theo từng loại đất, phù hợp với tình hình thực tế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; riêng trường hợp Nhà nước giao đất tái định cư là thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân là thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

b) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;

c) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

d) Đối với trường hợp Nhà nước cho phép gia hạn sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm bắt đầu của thời gian gia hạn được ghi trong quyết định gia hạn sử dụng đất; trường hợp thời điểm bắt đầu của thời gian gia hạn trước thời điểm cơ quan nhà nước ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất thì tiền thuê đất trong khoảng thời gian này được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất và không thấp hơn tiền thuê đất tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm bắt đầu của thời gian gia hạn.

đ) Thời điểm xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Thời điểm xác định giá đất đối với trường hợp chuyển đổi doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, chuyển đổi công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ là thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp chuyển đổi; thời điểm xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp và chuyển nhượng vốn đầu tư trong nước của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ là thời điểm xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn. Thời điểm xác định giá đất đối với trường hợp chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp là thời điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi;

g) Đối với trường hợp người thuê đất không có Quyết định cho thuê đất nhưng có Hợp đồng thuê đất là thời điểm tính tiền thuê đất được ghi trong Hợp đồng thuê đất. Trường hợp người thuê đất không có Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai là thời điểm thực tế sử dụng đất;

h) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền chậm thực hiện thủ tục hành chính làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất thì thời điểm xác định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được xác định tại thời điểm phải hoàn thành thủ tục hành chính theo thời gian giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản này; cơ quan có thẩm quyền phải có văn bản điều chỉnh thời điểm xác định giá đất là thời điểm phải hoàn thành thủ tục hành chính trong trường hợp này.

4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không quá 12 tháng kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Điều 73. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 1 Điều 54 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê dựa trên tỷ lệ thu tiền và mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của

loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại;

b) Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và được khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê đã nộp theo mục đích cũ (nếu có) vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm theo quy định của Chính phủ.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn, được điều chỉnh.

Điều 74. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Để thực hiện chính sách ưu đãi theo ngành, nghề, lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư;

b) Để thực hiện chính sách dân tộc, chính sách nhà ở, đất ở, chính sách an sinh xã hội; chính sách ưu đãi đối với người có công với cách mạng và gia đình người có công với cách mạng;

c) Để khuyến khích đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cung ứng dịch vụ sự nghiệp công;

d) Để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

đ) Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an;

e) Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp cần thiết.

2. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng, điều kiện, mức, thời hạn, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, không lợi dụng chính sách để trục lợi. Không thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ, trừ trường hợp pháp luật về nhà ở hoặc pháp luật khác có liên quan có quy định khác.

3. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê; giảm tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Chính phủ trong thực tiễn điều hành kinh tế - xã hội hằng năm thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc miễn tiền thuê đất một số năm thì phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đề nghị giảm tiền sử dụng đất, miễn, giảm tiền thuê đất.

Mục 2

GIÁ ĐẤT

Điều 75. Nguyên tắc, căn cứ định giá đất của Nhà nước

1. Giá đất do Nhà nước quyết định, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch, phù hợp mục tiêu phát triển từng thời kỳ;

b) Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục định giá đất;

c) Dựa trên dữ liệu đất đai và dữ liệu chuyên ngành có liên quan;

d) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Thời hạn sử dụng đất;

c) Thông tin đầu vào để định giá đất;

d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;

đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.

Điều 76. Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất

1. Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a) Tính các khoản thu ngân sách nhà nước từ đất đai theo quy định của Luật này;

b) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này;

d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp, chuyển đổi doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, chuyển đổi công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, chuyển nhượng vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp và chuyển nhượng vốn đầu tư trong nước của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ;

đ) Các trường hợp mà pháp luật khác quy định áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất là một trong các căn cứ để xác định thuế, phí, lệ phí liên quan đến quản lý, sử dụng đất.

3. Bảng giá đất được xây dựng theo loại đất, khu vực, vị trí.

4. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất khi có sự khác nhau về khu vực, vị trí, điều kiện hạ tầng, quy hoạch và yếu tố tương ứng khác đã quy định trong bảng giá đất.

5. Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định định kỳ 03 năm một lần dựa trên các nguyên tắc, căn cứ quy định tại

Điều 75 của Luật này. Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất được xem xét, sửa đổi, bổ sung khi có thay đổi về điều kiện hạ tầng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, địa giới đơn vị hành chính, tên khu vực, vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất hoặc do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất phù hợp với mục tiêu phát triển trong từng thời kỳ.

6. Cơ quan tài chính cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan nông nghiệp và môi trường, cơ quan xây dựng và các cơ quan liên quan xây dựng, đề xuất sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

Chương X

ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI; BẢO VỆ, CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT; THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI; HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 77. Điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; thống kê, kiểm kê đất đai

1. Việc điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; thống kê, kiểm kê đất đai phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Trung thực, khách quan, kịp thời, phản ánh đúng thực trạng và cơ cấu sử dụng đất;

b) Thực hiện thống nhất từ Trung ương đến địa phương trên phạm vi cả nước; bảo đảm tính liên tục, kế thừa và tổng hợp số liệu từ cấp dưới lên cấp trên;

c) Bảo đảm tính công khai, minh bạch, độc lập về chuyên môn và nghiệp vụ;

d) Cung cấp kịp thời số liệu phục vụ quản lý nhà nước và nhu cầu thông tin đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

đ) Nhà nước bảo đảm kinh phí, nguồn lực cho công tác điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất, thống kê, kiểm kê đất đai; khuyến khích tổ chức, cá nhân tham gia bảo vệ, cải tạo và phục hồi đất.

2. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất, gồm: điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai; điều tra, đánh giá thoái hóa đất; điều tra, đánh giá ô nhiễm đất; quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất;điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

3. Nội dung thống kê, kiểm kê đất đai, 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. Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh và phạm vi cả nước; thống kê đất đai được thực hiện hằng năm, kiểm kê đất đai được thực hiện 05 năm một lần; kiểm kê đất đai theo chuyên đề được thực hiện theo yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai.

Điều 78. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng và vận hành tập

trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước.

2. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai; kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

3. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm: Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại trung ương; ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương.

5. Nhà nước khuyến khích, ưu tiên ứng dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng, quản lý, vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, trong đó thể hiện được thông tin không gian đa chiều đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số và hiện đại hóa công tác quản lý đất đai.

Điều 79. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là tập hợp các cơ sở dữ liệu thành phần trong đó dữ liệu được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, chia sẻ, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu địa chính;

b) Cơ sở dữ liệu điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

d) Cơ sở dữ liệu giá đất;

đ) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;

e) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng đồng bộ, thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia trong phạm vi cả nước. Mỗi thửa đất được gắn một mã định danh duy nhất, thống nhất trên phạm vi cả nước, để làm cơ sở tham chiếu cho các mã định danh trong các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành và cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

3. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được quản lý tập trung và được phân cấp quản lý theo trách nhiệm quản lý của cơ quan nhà nước từ trung ương đến địa phương; được bảo vệ, bảo đảm an ninh mạng, dữ liệu số và dữ liệu cá nhân theo quy định của pháp luật.

4. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, bảo đảm phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai; được chia sẻ, kết nối, liên thông với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành và cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai. Các hoạt động cập nhật, kết nối, chia sẻ dữ

liệu đất đai phải được giám sát, lưu trữ lịch sử truy cập, truy xuất theo quy định của pháp luật về dữ liệu.

5. Cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương được kết nối, chia sẻ với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để cập nhật, khai thác, sử dụng thông tin. Việc kết nối, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin đất đai phải bảo đảm an toàn, đồng bộ, hiệu quả theo quy định pháp luật dữ liệu và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai có giá trị sử dụng chính thức; dữ liệu gốc về đất đai được tạo lập có giá trị sử dụng như bản chính giấy tờ, tài liệu được số hóa.

Trường hợp dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai không đầy đủ, không thống nhất với hồ sơ địa chính thì phải thực hiện kiểm tra, đối chiếu các dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với hồ sơ địa chính để bổ sung, chỉnh lý thống nhất.

7. Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổ chức việc xây dựng, cập nhật dữ liệu đất đai cấp vùng, cả nước và dữ liệu khác liên quan đến đất đai ở Trung ương; Bộ Tài chính tổ chức xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu giá đất; Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tài chính cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ kết quả điều tra cơ bản, các dữ liệu thuộc dữ liệu thành phần của cơ sở dữ liệu đất đai và các thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Nông nghiệp và Môi trường để cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương; kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai, thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong phạm vi địa phương.

Chương XI

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT, CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 80. Thời hạn sử dụng đất

1. Đất sử dụng ổn định lâu dài bao gồm:

a) Đất ở;

b) Đất công cộng để làm nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt;

c) Đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất nông nghiệp cho cá nhân.

2. Đất sử dụng có thời hạn

a) Đất sử dụng có thời hạn bao gồm các loại đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này;

Thời hạn sử dụng đất quy định tại điểm này không quá 50 năm, trường hợp đặc biệt không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn; thời hạn gia hạn không quá thời hạn quy định tại điểm này.

b) Thời hạn cho thuê đất xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm; thời hạn cho thuê đất xây dựng cơ sở hạ tầng văn hóa, khoa học, kỹ thuật và thúc đẩy hợp tác được thực hiện theo điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên nhưng không quá 99 năm;

Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác; thời hạn gia hạn hoặc cho thuê đất khác không quá thời hạn quy định tại khoản này.

c) Việc gia hạn sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn theo mục đích đang sử dụng theo quy định của Luật này.

3. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng; trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất có thời hạn ổn định lâu dài sang loại đất có thời hạn thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài; trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thời hạn được xác định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này; trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

4. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất; trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất, 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 mà hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Thời hạn sử dụng đất của dự án sau khi được 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 thì được xác định theo thời hạn hoạt động của dự án đã được thay đổi nhưng không quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

Thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn được điều chỉnh của dự án đầu tư đối với trường hợp cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho 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.

Điều 81. Hạn mức sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, quy định hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở cho cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh.

2. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất.

3. Việc quy định hạn mức sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với điều kiện đất đai, trình độ khoa học, công nghệ trong sản xuất; yêu cầu chuyển dịch cơ cấu lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa và mục tiêu sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững.

Điều 82. Chế độ sử dụng đất

Chế độ sử dụng đất đối với các loại đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững; bảo vệ môi trường, tài nguyên thiên nhiên, hệ sinh thái, cảnh quan và thích ứng với biến đổi khí hậu.

2. Bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ chủ quyền quốc gia, lợi ích quốc gia, công cộng.

3. Bảo đảm sử dụng đất phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, nông thôn, kết cấu hạ tầng, công nghiệp, dịch vụ, khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số.

4. Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; khuyến khích tích tụ, tập trung đất đai, sử dụng đất đa mục đích và các hình thức khai thác, sử dụng đất hiệu quả theo quy định của pháp luật.

5. Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải bảo đảm mục đích sử dụng chính, không làm thay đổi điều kiện, chức năng, tính chất sử dụng đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Việc chuyển đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và việc chuyển các loại đất sang mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện sau khi có sự thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất; trường hợp không thống nhất thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Điều 83. Quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh

1. Đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh bao gồm:

a) Đất do các công ty nông nghiệp được chuyển đổi từ nông trường quốc doanh từ ngày 13 tháng 10 năm 2004 trở về sau và công ty lâm nghiệp được chuyển đổi từ lâm trường quốc doanh từ ngày 04 tháng 01 năm 2005 trở về sau (gọi chung là công ty nông, lâm nghiệp) đang quản lý, sử dụng mà có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh;

b) Đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh mà không thuộc quy định tại điểm a khoản này.

2. Đối với diện tích đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này phải được rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất để xác định diện tích đất

công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng và diện tích đất bàn giao về địa phương; phương án sử dụng đất phải được lấy ý kiến Mặt trận Tổ quốc và người dân có liên quan trước khi phê duyệt và thực hiện như sau:

a) Diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng theo phương án sử dụng đất được phê duyệt thì được cấp Giấy chứng nhận;

b) Diện tích đất bàn giao về địa phương để công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo và các đối tượng chính sách khác, cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất, đất để sử dụng vào mục đích công cộng và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

3. Nhà nước thu hồi đối với diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo phương án sử dụng đất được phê duyệt nhưng không đầu tư, giao khoán không đúng đối tượng để ưu tiên thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi hoặc để phát triển kinh tế - xã hội.

4. Đối với diện tích đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này hoặc diện tích đất thuộc trường hợp bàn giao về địa phương trong quá trình thực hiện sắp xếp các nông, lâm trường quốc doanh, các công ty nông, lâm nghiệp theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành hoặc đất có nguồn gốc nông, lâm trường nhưng nông, lâm trường, 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 thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành, trừ trường hợp đã có phương án sử dụng đất được phê duyệt trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 02 năm 2015 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đó.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc giao đất, cho thuê đất tại khoản 2 Điều này phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Điều 84. Hoạt động lấn biển

1. Nhà nước khuyến khích và có chính sách hỗ trợ, ưu đãi đối với tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ để thực hiện hoạt động lấn biển theo quy định của pháp luật.

2. Hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh, chủ quyền, quyền chủ quyền, quyền tài phán, lợi ích quốc gia trên biển; phù hợp với quy định của luật khác có liên quan và các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên;

b) Đánh giá đầy đủ tác động kinh tế - xã hội, môi trường, thiên tai, biến đổi khí hậu và đa dạng sinh học; tác động đối với đời sống, sinh kế, hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp và quyền tiếp cận biển của cộng đồng dân cư trong khu vực thực hiện dự án;

c) Phù hợp với quy hoạch ngành quốc gia có liên quan hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Sử dụng hiệu quả tài nguyên; cân bằng lợi ích các bên và bảo đảm quyền tiếp cận biển của cộng đồng;

đ) Không làm ảnh hưởng, xâm hại đến yếu tố gốc cấu thành di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên;

e) Hoạt động lấn biển phải được lập thành dự án đầu tư hoặc hạng mục của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

3. Khu vực biển được xác định để thực hiện hoạt động lấn biển trong quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư thì việc quản lý, sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển như đối với đất đai trên đất liền.

Điều 85. Tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

1. Tập trung đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất thông qua các phương thức sau đây:

a) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án dồn điền, đổi thửa;

b) Thuê quyền sử dụng đất;

c) Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất.

2. Tích tụ đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất thông qua các phương thức sau đây:

a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;

b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp;

c) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm công khai, minh bạch, tự nguyện, dân chủ, công bằng;

b) Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

c) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

Điều 86. Sử dụng đất có mặt nước

1. Sử dụng đất có mặt nước là ao, hồ, đầm theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp đối với cá nhân

để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp; Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp.

Việc sử dụng đất phải bảo đảm cảnh quan, bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên nước, trường hợp san lấp hoặc đào hồ, đầm tạo không gian thu, trữ nước, tạo cảnh quan thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Sử dụng đất có mặt nước ven biển theo hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp và theo chế độ sử dụng các loại đất quy định của Luật này và các luật khác có liên quan.

Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển; bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan; không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển; bảo vệ chất lượng nước khu vực ven biển; không gây nhiễm mặn các tầng chứa nước dưới đất. Trường hợp thực hiện hoạt động lấn biển trên đất có mặt nước ven biển thì sử dụng đất theo quy định về hoạt động lấn biển của Luật này.

3. Sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, hồ thủy điện, thủy lợi, trong phạm vi bảo vệ và phạm vi phụ cận đập, hồ chứa nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi theo quy định sau:

a) Sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng, khai thác thủy sản theo hình thức Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác mặt nước.

Việc kết hợp sử dụng, khai thác mặt nước thực hiện theo hình thức thuê ngắn hạn thông qua hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự giữa tổ chức được giao để quản lý và bên sử dụng, khai thác mặt nước; Nhà nước không trao quyền sử dụng đất có mặt nước cho bên sử dụng, khai thác mặt nước;

b) Sử dụng đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi theo hình thức Nhà nước cho thuê đất. Người sử dụng đất được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định của Luật này;

c) Sử dụng đất có mặt nước trong phạm vi bảo vệ và phạm vi phụ cận đập, hồ chứa nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi theo hình thức Nhà nước giao, cho thuê đất theo quy định của Luật này. Người sử dụng đất được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định của Luật này, quy định của pháp luật có liên quan và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép theo quy định;

d) Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước quy định tại khoản này phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

4. Đối với đất có mặt nước là hồ, đầm thuộc nhiều đơn vị hành chính cấp xã thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 87. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

1. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý bao gồm:

a) Đất dự trữ phát triển;

b) Đất sử dụng vào mục đích công cộng;

c) Đất lâm nghiệp được giao để quản lý;

d) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, đặc khu;

2. Tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất quản lý các loại đất đã thu hồi mà chưa giao, chưa cho thuê trên địa bàn phường, đặc khu. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý quỹ đất dự trữ phát triển còn lại.

Điều 88. Quản lý, sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh

1. Đất quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều 33 của Luật này.

2. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan, người có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

3. Đất quốc phòng, an ninh khi sử dụng 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 hằng năm.

4. Người sử dụng đất khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng 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 thì không được bồi thường về đất.

Điều 89. 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. 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 mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, đất được giao để quản lý.

2. Các loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định của Chính phủ.

Việc thuê lại quyền sử dụng đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất phi nông nghiệp mà không phải 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 theo

quy định của pháp luật về khoáng sản thì được sử dụng kết hợp đa mục đích mà không phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định tại Luật này;

b) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;

c) Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

d) Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, di sản văn hóa, cảnh quan, môi trường;

đ) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

e) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

g) Tuân thủ pháp luật có liên quan.

4. Trường hợp sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì phải lập phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

5. Nghiêm cấm lợi dụng việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích để chuyển mục đích sử dụng đất trái quy định của pháp luật; xây dựng công trình, thực hiện dự án đầu tư, hoạt động sản xuất, kinh doanh không đúng quy định; trốn tránh nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Điều 90. Đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không

1. Đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không:

a) Đất xây dựng công trình ngầm bao gồm đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm và không gian dưới lòng đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất;

b) Đất xây dựng công trình trên không bao gồm đất sử dụng để xây dựng công trình, hạng mục công trình trên mặt đất phục vụ cho việc xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình trên không và không gian phía trên mặt đất của một hoặc nhiều thửa đất khác.

2. Trường hợp công trình ngầm, công trình trên không gắn liền với công trình trên bề mặt do cùng một người sử dụng đất hoặc chủ sở hữu công trình sử dụng, quản lý thì việc xây dựng, quản lý, sử dụng thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

3. Trường hợp công trình ngầm, công trình trên không được xây dựng, sử dụng, quản lý bởi người khác với người sử dụng đất hoặc chủ sở hữu công trình trên bề mặt thì thực hiện như sau:

a) Đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không được xác định theo loại đất quy định tại Luật này phù hợp với mục đích sử dụng đất của công trình và dự án đầu tư. Việc xây dựng, sử dụng công trình ngầm, công trình trên không không làm thay đổi loại đất đã được xác định theo quy định của Luật này;

b) Người sử dụng đất được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại không gian dưới lòng đất, không gian trên không sau khi được Nhà nước xác định theo

quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về kiến trúc;

c) Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các dự án xây dựng công trình ngầm, công trình trên không đồng thời có chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật;

d) Việc sử dụng đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không phải phù hợp với quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững, an toàn công trình, bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và các công trình hiện hữu;

Bồi thường theo quy định của pháp luật đối với trường hợp gây thiệt hại đến việc sử dụng đất của người sử dụng đất trên bề mặt của công trình ngầm, khoảng không gian trên không;

Việc xây dựng công trình ngầm, công trình trên không phải được thực hiện theo dự án đầu tư hoặc hạng mục của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

đ) Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất, công trình kết nối với công trình trên không phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, công trình trên không được thực hiện theo quy định sau đây:

Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất, công trình kết nối với công trình trên không phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình không nhằm mục đích kinh doanh;

Cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất, công trình trên không phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình nhằm mục đích kinh doanh.

e) Việc quản lý, sử dụng không gian ngầm, không gian trên không thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, kiến trúc và pháp luật khác có liên quan;

g) Việc cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không được thực hiện theo quy định sau đây:

Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình ngầm, công trình trên không được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất, công trình kết nối với công trình trên không phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, công trình trên không;

Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình ngầm, công trình trên không được chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình.

Điều 91. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai

1. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trong khu vực đó theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Được sự đồng thuận, nhất trí của người sử dụng đất trong khu vực điều chỉnh;

b) Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải được thảo luận rộng rãi, công bố công khai và minh bạch;

c) Người góp đất phải được nhận lại đất hoặc giá trị tương đương với giá trị đất có hạ tầng đồng bộ và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ;

d) Ưu tiên quỹ đất cho hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và bảo vệ môi trường.

3. Điều kiện để thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai quy định như sau:

a) Phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Có phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được phê duyệt.

Điều 92. 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.

6. Trường hợp công trình khi vận hành mà ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất; nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trong hoặc ngoài hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn thì chủ đầu tư có trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 93. Quản lý, sử dụng đất sau cổ phần hóa, chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập

1. Tổ chức kinh tế là công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được cổ phần hóa, chuyển đổi từ doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ hoặc chuyển đổi từ đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được tiếp tục quản lý, sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đất được xác định tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thực hiện các quyền của người sử dụng đất tương ứng với hình thức sử dụng đất và được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Khi thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này thì cơ quan giải quyết thủ tục không phải xem xét lại việc cổ phần hóa, chuyển đổi của doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giám sát việc tuân thủ mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp chuyển đổi từ doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ hoặc chuyển đổi từ đơn vị sự nghiệp công lập; xử lý theo thẩm quyền các trường hợp sử dụng đất không đúng với mục đích sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Chương XII

GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI; KIỂM TRA, KIỂM TOÁN; GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1

GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ ĐỐI VỚI QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 94. Giám sát của Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng nhân dân các cấp đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát đối với việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Hoạt động giám sát của Quốc

hội và Hội đồng nhân dân, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Điều 95. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Công dân tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Việc giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

3. Hình thức giám sát của công dân trong quản lý, sử dụng đất đai bao gồm:

a) Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết;

b) Gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát.

Điều 96. Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Theo dõi đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là việc sử dụng các thông tin trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai, hoạt động giám sát để theo dõi việc quản lý, sử dụng đất đai đối với cơ quan nhà nước và người sử dụng đất.

2. Nội dung, trách nhiệm theo dõi, đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Mục 2

THANH TRA, KIỂM TRA, KIỂM TOÁN, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 97. Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai, kiểm toán đất đai

1. Thanh tra đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai nhằm đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai; nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

Hoạt động kiểm tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Luật Kiểm toán nhà nước và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 98. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật.

2. Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất phải thực hiện hòa giải.

Điều 99. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

1. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có một trong các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết.

2. Trường hợp tranh chấp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì các bên tranh chấp được lựa chọn nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc khởi kiện ra Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

3. Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thì các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc gửi đơn đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định có hiệu lực thi hành.

4. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại.

5. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai khi được Tòa án, Trọng tài thương mại Việt Nam yêu cầu để làm căn cứ cho giải quyết tranh chấp đất đai.

6. Việc giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 100. Giải quyết khiếu nại, khởi kiện về quản lý đất đai

1. Người sử dụng đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình trong trường hợp các bên khiếu nại lựa chọn cơ quan hành chính giải quyết khiếu nại. Nếu không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại thì bên khiếu nại có quyền khởi kiện tại Tòa án.

3. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

4. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết khiếu nại về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại và pháp luật về lưu trữ.

Điều 101. Giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo và pháp luật về lưu trữ.

Mục 3

XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 102. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 103. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi không đăng ký đất đai; lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; bỏ hoang đất; chuyển, nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật và các hành vi vi phạm pháp luật đất đai khác liên quan đến quản lý, sử dụng đất theo thẩm quyền.

2. Người đứng đầu cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp xã có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.

Chương XIII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Mục 1

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI

Điều 104. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2a Điều 45 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15)

"a) Thanh toán bằng quỹ đất được thu hồi theo quy định của pháp luật về đất

đai, quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, quỹ đất dự kiến lấn biển để thực hiện dự án đối ứng. Việc sử dụng quỹ đất dự kiến lấn biển tại điểm này chỉ áp dụng đối với dự án BT có mục tiêu thực hiện nhiệm vụ chính trị, hội nhập quốc tế và phát triển kinh tế - xã hội theo chỉ đạo của lãnh đạo Đảng, Nhà nước.

Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện công trình BT và dự án đối ứng là 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. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Giá đất tạm tính của quỹ đất dự kiến thanh toán dự án BT, khu vực biển được lựa chọn để hình thành quỹ đất thanh toán dự án BT được tính căn cứ bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm lập dự án, lập hồ sơ mời thầu. Việc thanh toán được thực hiện theo cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị công trình BT và giá trị quỹ đất thanh toán.”.

Điều 105. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15

1. Bãi bỏ điểm i khoản 3 Điều 5.

2. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 7 Điều 6 như sau:

“b) Trường hợp quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích, quy hoạch khảo cổ mâu thuẫn với quy hoạch tỉnh thì quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích, quy hoạch khảo cổ phải điều chỉnh và thực hiện theo quy hoạch tỉnh.”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 36 như sau:

“5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch khảo cổ, quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích của cụm di tích quốc gia hoặc cụm di tích quốc gia với di tích cấp tỉnh thuộc trách nhiệm quản lý.”.

4. Bãi bỏ số thứ tự 12 “Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh” tại Mục 2 Phụ lục.

Điều 106. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15

1. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 Điều 15 như sau:

“b) Thông qua việc thu hồi đất, quyết định bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

2. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 Điều 21 như sau:

“a) Thông qua kế hoạch sử dụng đất cấp xã trước khi Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt;”

3. Bãi bỏ khoản 3 Điều 18.

Điều 107. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Việc làm số 74/2025/QH15

Thay cụm từ “Người có đất thu hồi thuộc đối tượng được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định của pháp luật về đất đai” bằng cụm từ “Người có đất thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế -

xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai" tại khoản 3 Điều 11 và điểm d khoản 1 Điều 14.

Mục 2

HIỆU LỰC THI HÀNH, QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

Điều 108. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2027.

2. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 116/2025/QH15, số 130/2025/QH15, số 142/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ các quy định chuyển tiếp tại Chương XVI Luật Đất đai năm 2024 được tiếp tục thực hiện.

3. Bãi bỏ các điều, khoản, điểm tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 như sau:

a) Điều 3, trừ quy định thu hồi đất tạo quỹ đất để thanh toán dự án theo Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT) tại điểm c khoản 2;

b) Điều 4, trừ điểm a khoản 4, điểm b khoản 9, khoản 10;

c) Điều 5, trừ khoản 5;

d) Các Điều 6, 7, 8, 9 và Điều 12;

đ) Điều 10, trừ điểm c khoản 2 và khoản 3;

e) Điều 11, trừ khoản 7 và khoản 8.

4.

Phương án 1:

Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Phương án 2:

Tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp văn bản của Quốc hội có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn quy định của Luật này thì áp dụng cơ chế, chính sách đó.

6. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của Luật này để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2028.

7. Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật này; quy định chuyển tiếp đối với các trường hợp có thay đổi về chính sách giữa Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024, nghị quyết của

Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội có liên quan đến đất đai mà Luật này không quy định.

Điều 109. Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, lựa chọn hình thức sử dụng đất

1. Trong thời gian chưa hoàn thành công tác lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã theo quy định của Luật này, các đơn vị hành chính cấp xã được tiếp tục sử dụng 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 để thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

2. Trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được lựa chọn hình thức thuê đất, chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định của Luật này.

3. 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 quy hoạch tỉnh 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 mà các quy hoạch này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, 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; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn thực hiện theo quy định của Luật Đất đai;

4. 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 quy hoạch tỉnh 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 mà các quy hoạch này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt 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.

5. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo hình thức 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 này. Khi hết thời hạn sử dụng đất, việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật này.

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 này 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 này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.

6. Tổ chức kinh doanh bất động sản đã được chấp thuận thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện dự án cho đến khi kết thúc dự án và được lựa chọn thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15 hoặc theo quy định của Luật này.

Điều 110. 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 Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

2. Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn quy định tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quy định của Luật Đất đai năm 2024 hoặc quy định của pháp luật tại thời điểm Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành hoặc quy định của Luật này để thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án.

3. 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 Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế để quyết định lựa chọn một trong hai cách giải quyết như sau:

a) Tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường, hỗ trợ chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất;

b) Thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi trả bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Luật này.

4. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa có nội dung tái định cư hoặc chưa có quyết định giao đất tái định cư thì giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước đây; trường hợp tại thời điểm có quyết định giao đất tái định cư mà giá đất tái định cư thấp hơn giá đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì áp dụng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất tái định cư.

5. Trường hợp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà người có đất nông nghiệp thu hồi chưa được hỗ trợ giao đất ở, đất sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo quy định do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trong giai đoạn thực hiện Luật số 13/2003/QH11 thì tiếp tục thực hiện hỗ trợ giao đất.

6. Đối với dự án còn một phần diện tích đất đã có quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng chưa thực hiện trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà dự án bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất xem xét chỉnh sửa, hủy bỏ, thay thế quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho phù hợp tình hình thực tế.

7. Thông báo thu hồi đất ban hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất thì thông báo thu hồi đất hết hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiếp tục thực hiện thu hồi đất thì phải ban hành thông báo thu hồi đất theo quy định của Luật này.

8. Trường hợp đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà dự án đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm i khoản 4 Điều 34 của Luật này thì được thực hiện theo quy định của Luật này.

9. Trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã có kết luận, kiến nghị của cơ quan có thẩm quyền về thu hồi đất nhưng chưa có quyết định thu hồi thì thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp sử dụng đất do vi phạm không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định thu hồi đất thì thực hiện thu hồi đất theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 36 của Luật này.

Điều 111. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2028, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tiếp tục được áp dụng hoặc sửa đổi,

bổ sung theo quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các văn bản quy định chi tiết. Việc định giá đất có thời điểm định giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2028 được thực hiện theo quy định về giá đất của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các văn bản quy định chi tiết.

2. Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn còn phần diện tích chưa giao đất, cho thuê đất thì khi giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 hoặc áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Luật này bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; bảo đảm chi phí đầu vào hợp lý cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

3. Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất hoặc chưa áp dụng xác định giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

Điều 112. Quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Các loại đất đã được xác định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, theo hồ sơ địa chính dạng giấy hoặc theo giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp và giấy tờ liên quan đến đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải điều chỉnh lại loại đất theo quy định của Luật này. Việc điều chỉnh lại loại đất được thực hiện đồng thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục về đất đai hoặc trên cơ sở nhu cầu của người sử dụng đất.

2. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

3. Công ty nông, lâm nghiệp đã có phương án sử dụng đất được phê duyệt theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì tổ chức thực hiện việc sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt và cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này mà không phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 83 của Luật này; trường hợp sử dụng đất nhưng không đầu tư, giao khoán không đúng đối tượng thì phải được bàn giao về địa phương để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và để phát triển kinh tế - xã hội.

Trường hợp công ty nông, lâm nghiệp đã lập phương án sử dụng đất nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa được phê duyệt phương án sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc tiếp tục phê duyệt phương án sử dụng đất theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành hoặc theo quy định của Luật này.

4. Trường hợp đã thụ lý giải quyết tranh chấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành quyết định về giải quyết tranh chấp đất đai thì tiếp

tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm thụ lý giải quyết tranh chấp. Trường hợp các bên lựa chọn giải quyết theo quy định của Luật này thì áp dụng quy định của Luật này.

5. Trường hợp đã thụ lý giải quyết khiếu nại trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành quyết định giải quyết khiếu nại thì tiếp tục thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật tại thời điểm thụ lý. Trường hợp chưa thụ lý giải quyết khiếu nại thì thực hiện theo quy định của Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XVI, kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm .....

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Trần Thanh Mẫn