

TỈNH ỦY LÂM ĐỒNG  
VĂN PHÒNG

\*

Số 406 - CV/VPTU

*Góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)*

**ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM**

*Lâm Đồng, ngày 01 tháng 8 năm 2022*

*Kính gửi:* - Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh,  
- Các đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy,  
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Lâm Đồng,  
- Các huyện ủy, thành ủy.

Thực hiện chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy về việc góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 4319/BTNMT-TCQLĐĐ, ngày 28/7/2022,

Văn phòng Tỉnh ủy sao gửi các đồng chí văn bản số 4319/BTNMT-TCQLĐĐ, ngày 28/7/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (*kèm theo Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi và Dự thảo Tờ trình Dự án Luật Đất đai sửa đổi*). Đề nghị các đồng chí nghiên cứu, góp ý và gửi lại Văn phòng Tỉnh ủy **trước ngày 04/8/2022** để tổng hợp, báo cáo Thường trực Tỉnh ủy.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu Văn phòng Tỉnh ủy, KT2.

**CHÁNH VĂN PHÒNG**

**Hoàng Văn Bằng**

Số: 4319/BTNMT-TCQLĐĐHà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2022

V/v góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

VĂN PHÒNG TỈNH ỦY LÂM ĐỒNG

Tỉnh ủy tỉnh Lâm Đồng

**ĐẾN**Số: 7180

Kính gửi: .....

Ngày: 29-07-2022

Chuyển: .....

Lưu hồ sơ số: .....

Thực hiện Nghị quyết số 17/2021/QH15 ngày 27 tháng 7 năm 2021 của

Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2021; Nghị quyết số 50/2022/QH15 ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022 và nhiệm vụ Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 1427/QĐ-TTg ngày 27 tháng 8 năm 2021, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các cơ quan, đơn vị xây dựng dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).<sup>1</sup>

Để hoàn thiện nội dung dự thảo Luật trước khi trình Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi Quý Cơ quan dự thảo Tờ trình, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Trân trọng đề nghị Quý Cơ quan tổ chức lấy ý kiến các đơn vị chuyên môn thuộc Tỉnh ủy, Thành ủy, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện đối với dự thảo Tờ trình, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đồng thời cho ý kiến vào Phiếu xin ý kiến một số nội dung của dự thảo Luật.

Văn bản góp ý, phiếu ý kiến gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường (bản số gửi theo địa chỉ email: [vcspc\\_tcdd@monre.gov.vn](mailto:vcspc_tcdd@monre.gov.vn) và hoàn thành phiếu ý kiến tại địa chỉ <https://forms.gle/Ujan6sPb2Sv9NPo17>) trước ngày 05 tháng 8 năm 2022 để tổng hợp, hoàn thiện dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Cơ quan./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TTCP Phạm Minh Chính (để báo cáo);
- PTTgCP Lê Văn Thành (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, VP(TH), TCQLĐĐ (CSPC).

**BỘ TRƯỞNG****Trần Hồng Hà**

<sup>1</sup> Nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được đăng tải công khai tại địa chỉ <https://www.monre.gov.vn/VanBan/Pages/ChiTietVanBanDuThao.aspx?PID=450>

CHÍNH PHỦ  
Số: /TTr-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DỰ THẢO

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

**TỜ TRÌNH**  
**Dự án Luật Đất đai (sửa đổi)**

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện Nghị quyết số 17/2021/QH15 ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2021; Nghị quyết số 50/2022/QH15 ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022; trong đó, điều chỉnh thời gian trình dự án Luật Đất đai (sửa đổi) sang cho ý kiến tại kỳ họp thứ 4 (tháng 10 năm 2022) và kỳ họp thứ 5 (tháng 5 năm 2023), thông qua tại kỳ họp thứ 6 (tháng 10 năm 2023) và thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Chính phủ trình Quốc hội dự án Luật Đất đai (sửa đổi) với những nội dung chủ yếu như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH**

**1. Cơ sở thực tiễn**

Sau hơn 08 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013, công tác quản lý đất đai đã đạt được những kết quả quan trọng, tạo ra hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc khai thác và sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả, khai thác nguồn lực đất đai cho việc phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là việc phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tạo ra những động lực mạnh mẽ cho phát triển đô thị, tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo hướng tiếp cận tổng hợp, liên ngành và trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý, phân bổ và sử dụng đất đai; là cơ sở để Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn lực đất đai được khai thác, sử dụng hiệu quả hơn cho phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường; góp phần giải quyết các vấn đề xã hội, tạo sự bình đẳng hơn giữa các chủ thể sử dụng đất. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số được quan tâm.

Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã bảo đảm tốt hơn quyền và lợi ích của các bên liên quan, cũng như đời sống, sinh kế của người có đất bị thu hồi.

Việc đăng ký đất đai lần đầu, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đạt tỷ lệ cao. Cơ sở dữ liệu về đất đai bước đầu được quan tâm xây dựng.

Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được bảo đảm và phát huy, nhất là trong sử dụng đất nông nghiệp. Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất phát triển tương đối nhanh; thể chế, chính sách phát triển thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện.

Chính sách tài chính về đất đai được hoàn thiện đã góp phần tạo nguồn thu đáng kể cho ngân sách, những quy định đổi mới về giá đất đã tạo sự chuyển biến tích cực trong quản lý nhà nước về đất đai bằng biện pháp kinh tế. Chính sách ưu đãi về thuế, miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã góp phần quan trọng thu hút đầu tư, đặc biệt là ở vùng sâu, vùng xa, vùng kinh tế - xã hội khó khăn. Chính sách đất đai về nhà ở xã hội đạt được một số kết quả quan trọng. Khung giá đất và bảng giá đất được xây dựng theo quy định, có tính đến giá đất phổ biến trên thị trường.

Công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã được coi trọng, đã giảm tối đa các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai. Việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp đã tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân, doanh nghiệp trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và vi phạm pháp luật về đất đai có chuyển biến tích cực; nhiều vụ việc tham nhũng, vi phạm chính sách, pháp luật về đất đai được xử lý nghiêm minh.

Mặc dù đã đạt được những kết quả quan trọng nhưng sau hơn 08 năm thi hành, do các mối quan hệ kinh tế, xã hội có nhiều thay đổi, bên cạnh đó nhà nước đã ban hành nhiều chính sách, pháp luật liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai nên Luật Đất đai đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế sau đây:

- Các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất chưa đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với quy hoạch sử dụng đất. Chất lượng quy hoạch chưa cao, chưa có tầm nhìn dài hạn, chưa đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế, giải quyết các vấn đề xã hội và bảo vệ môi trường; chưa theo hướng tiếp cận quy hoạch không gian, dựa vào hệ sinh thái, tình trạng sử dụng đất không theo quy hoạch còn xảy ra, gây lãng phí.

- Nguồn lực về đất đai cơ bản đáp ứng được nhu cầu phát triển nhưng chưa thực sự phát huy đầy đủ và bền vững để trở thành nguồn nội lực quan trọng

phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; nhiều dự án chậm hoặc không đưa đất vào sử dụng; có tình trạng bỏ hoang đất nông nghiệp; tình trạng tham nhũng, trục lợi và thất thoát nguồn thu ngân sách liên quan đến đất đai vẫn còn diễn ra.

- Việc tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân có những nơi còn khó khăn do chưa thực hiện đúng quy định. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nơi chưa đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người có đất thu hồi và nhà đầu tư, tại một số địa phương vẫn còn kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có đất thu hồi, gây khiếu nại, khiếu kiện và ảnh hưởng đến ổn định xã hội, phát triển kinh tế. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số ở một nơi còn chậm, hiệu quả chưa cao.

- Chính sách tài chính trong lĩnh vực đất đai chưa khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; chưa hạn chế được tình trạng lãng phí và vi phạm pháp luật về đất đai. Thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất còn bất cập; việc định giá đất cụ thể ở một số nơi chưa kịp thời.

- Việc thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật đất đai trong giao dịch đất đai còn hạn chế, bất cập. Công tác đăng ký đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động đất đai chưa thực hiện nghiêm; vẫn còn tình trạng những nhiều, gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp.

- Vi phạm pháp luật về đất đai còn xảy ra nhưng chưa được ngăn chặn, xử lý kịp thời. Tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và vi phạm pháp luật về đất đai còn diễn biến phức tạp; tỷ lệ đơn thư khiếu nại vẫn chiếm tỷ lệ cao (trên 60%) trong tổng số đơn thư gửi đến các cơ quan nhà nước, nhiều vụ việc kéo dài, khó giải quyết dứt điểm; số vụ án liên quan đất đai chiếm trên 70% số vụ án được xét xử hàng năm.

- Xu thế thoái hóa, ô nhiễm đất, xâm nhập mặn diễn ra ở nhiều nơi, diễn biến phức tạp, dẫn đến mất đất, giảm độ màu mỡ, thoái hóa đất, ảnh hưởng lớn đến sản xuất nông, lâm nghiệp và đời sống của người dân.

Nguyên nhân của những tồn tại, bất cập nêu trên là do:

- Quan hệ quản lý, sử dụng đất đai có tính lịch sử, phức tạp, liên quan đến nhiều đối tượng, thành phần, trải qua nhiều thời kỳ nhưng chưa giải quyết dứt điểm, đồng bộ nên khó khăn trong xử lý theo pháp luật tại thời điểm hiện tại.

- Việc tổ chức thi hành pháp luật ở nhiều nơi còn chưa nghiêm, trong khi công tác thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành pháp luật còn hạn chế. Ở một số địa phương chưa quan tâm đúng mức, chỉ đạo cụ thể, sát sao và thường xuyên; việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai chưa được thực hiện tốt từ cơ sở.

- Một số nội dung của các pháp luật khác có liên quan còn chưa đồng bộ, thống nhất với pháp luật đất đai nên việc tổ chức thi hành gặp khó khăn.

- Hệ thống tổ chức, bộ máy quản lý chưa đảm bảo yêu cầu quản lý nhà nước thống nhất về đất đai, chưa tương xứng với yêu cầu, nhiệm vụ quản lý nhà nước. Hệ thống thông tin đất đai chưa được hoàn thiện, cơ sở vật chất trang thiết bị còn thiếu và lạc hậu.

- Xu thế toàn cầu hóa cùng với việc Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội với yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, thu hút đầu tư, đặt ra những vấn đề mới và phát sinh trong thực tiễn, đòi hỏi chính sách pháp luật đất đai phải tiếp tục được hoàn thiện.

## **2. Cơ sở chính trị, pháp lý**

(1) Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng<sup>1</sup> và Văn kiện Đại hội Đảng lần thứ XIII<sup>2</sup>.

(2) Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa<sup>3</sup>.

(3) Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ năm về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” với 05 Quan điểm; xác định 3 mục tiêu tổng quát và 6 mục tiêu cụ thể và 6 nhóm giải pháp và 8 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và tổ chức thực thi<sup>4</sup>. Đây là định hướng Chính trị quan trọng trong sửa đổi Luật đất đai năm 2013.

---

<sup>1</sup> “Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế, thúc đẩy đổi mới sáng tạo; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính”.

<sup>2</sup> “Xây dựng chiến lược, hoàn thiện hệ thống thể chế quản lý, sử dụng có hiệu quả tài nguyên, trọng tâm là đất đai. Hoàn thiện hệ thống luật pháp, chính sách về đất đai, nâng cao chất lượng công tác xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện đại hoá lĩnh vực địa chính, dịch vụ công về đất đai. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, bền vững, hiệu quả, tiết kiệm trong sử dụng đất. Phát triển lành mạnh thị trường quyền sử dụng đất, chủ trọng thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng đầu cơ đất. Tiếp tục đổi mới cơ chế, chính sách thúc đẩy tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng manh mún, tạo điều kiện thu hút đầu tư, ứng dụng cơ giới hoá và công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, ngăn chặn tình trạng để đất hoang hoá, sử dụng đất lãng phí, tăng cường quản lý, khắc phục suy thoái đất. Quản lý chặt chẽ và sử dụng có hiệu quả đất công, đất có nguồn gốc nông, lâm trường. Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất, kịp thời phát hiện, xử lý dứt điểm các vi phạm, tranh chấp, lấn chiếm đất đai. Kiên quyết ngăn chặn, xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, trục lợi, làm thất thoát nguồn thu ngân sách liên quan đến đất. Hoàn chỉnh công tác điều tra cơ bản, đánh giá, xây dựng cơ sở dữ liệu về tài nguyên đất, nước, rừng, biển, khoáng sản và đa dạng sinh học”...

“Phát triển thị trường, đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất, tăng cường đăng ký quyền sử dụng đất và áp dụng định giá đất theo thị trường bảo đảm công khai, minh bạch”

<sup>3</sup> Đã đặt ra nhiệm vụ hoàn thiện pháp luật về đất đai để huy động, phân bổ và sử dụng hiệu quả đất đai, khắc phục tình trạng tranh chấp, khiếu kiện, tham nhũng, lãng phí trong lĩnh vực này; công khai, minh bạch việc quản lý, sử dụng đất công; tăng cường giám sát, quản lý chặt chẽ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất giao cho các cộng đồng và doanh nghiệp nhà nước; tạo thuận lợi cho việc chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; hỗ trợ tích tụ, tập trung ruộng đất để phát triển công nghiệp, dịch vụ ở nông thôn và nông nghiệp hàng hoá quy mô lớn, công nghệ cao, gắn với bảo đảm việc làm và thu nhập bền vững của nông dân, giữ vững ổn định chính trị - xã hội ở nông thôn.

<sup>4</sup> Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết

(4) Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Bộ Chính trị về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế<sup>5</sup>.

(5) Kết luận số 81-KL/TW ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Bộ Chính trị về đảm bảo an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030 đã đặt ra các định hướng để hoàn thiện thể chế, cơ chế, chính sách bảo đảm an ninh lương thực quốc gia trong thời gian tới<sup>6</sup>.

(6) Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị<sup>7</sup>.

Trên cơ sở các quan điểm chỉ đạo của Đảng tại các Nghị quyết, Kết luận và tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai như đã nêu ở trên, việc sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai, đồng thời bổ sung các chính sách mới để điều chỉnh một số nội dung phát sinh trong thực tiễn là cần thiết nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên, nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, quyền, lợi ích của người dân, doanh nghiệp.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT**

### **1. Mục đích**

- Hoàn thiện hành lang pháp lý đầy đủ đồng bộ, thống nhất phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa để quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Tạo lập cơ sở pháp lý cho quản lý, khai thác, sử dụng tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất tài nguyên, nguồn lực đất đai; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an

---

kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả.

<sup>5</sup> “Sửa đổi, hoàn thiện luật pháp, cơ chế, chính sách tạo khung khổ pháp lý điều chỉnh hạn điền, thực hiện tích tụ tập trung ruộng đất để cơ cấu lại ngành nông nghiệp, phát triển các vùng thâm canh, chuyên canh nông nghiệp quy mô lớn, công nghệ cao; phát triển các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Rà soát diện tích đất và tình hình đất đã giao cho các chủ sử dụng, nhất là các doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước quy mô lớn. Xử lý triệt để bất cập trong quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp, nhất là tình trạng lấn chiếm, chuyển nhượng, chuyển mục đích, cho thuê, cho mượn, giao khoán trái pháp luật”

<sup>6</sup> “Rà soát, sửa đổi, hoàn thiện cơ chế, chính sách đất đai, tài chính, bảo hiểm, tín dụng, thúc đẩy sản xuất nông nghiệp theo hướng bền vững. Bảo vệ nghiêm ngặt diện tích đất lúa được quy hoạch; cho phép chuyển đổi linh hoạt cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất lúa, nhưng không làm thay đổi tính chất, điều kiện sử dụng đất lúa, bảo đảm mục tiêu giữ ổn định diện tích đất lúa. Có cơ chế, chính sách hỗ trợ thỏa đáng cho nông dân, địa phương trồng lúa và doanh nghiệp tham gia sản xuất, kinh doanh lúa gạo; nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất lúa. Đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và ứng dụng công nghệ cao để quản lý, sử dụng đất trồng lúa hiệu quả, bền vững. Nâng cao khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai”.

<sup>7</sup> Giao Chính phủ là xem xét, sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013 và các luật liên quan đến quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị để khắc phục các vướng mắc, bất cập, mâu thuẫn hiện nay, bảo đảm tính đồng bộ trong hệ thống pháp luật về đất đai, quy hoạch đô thị và xây dựng.

ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Giải quyết hài hòa quyền và lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy các giao dịch về quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản công khai, minh bạch, lành mạnh.

- Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, hiệu quả, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai; đảm bảo ngày càng tốt hơn quyền lợi của người sử dụng đất, nhất là đối với người được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đối tượng dễ tổn thương; đời sống, việc làm cho người có đất thu hồi. Giải quyết hiệu quả tình trạng lãng phí, thất thoát, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai.

## **2. Quan điểm**

- Bám sát Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nghị quyết, kết luận khác có liên quan để thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai; đảm bảo kế thừa, sự ổn định của hệ thống pháp luật; sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm phát huy nguồn lực đất đai và khắc phục những tồn tại, hạn chế trong chính sách, pháp luật đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết Nghị quyết số 19-NQ/TW và thi hành Luật đất đai.

- Giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai. Trong đó, Luật Đất đai (sửa đổi) phải thống nhất điều chỉnh mọi quan hệ quản lý, sử dụng đất đai, bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực; cả về diện tích, chất lượng, không gian sử dụng.

- Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

- Thực hiện tiến bộ, công bằng và các định hướng xã hội chủ nghĩa, quan tâm đến lợi ích của người dân trong từng chính sách.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững; từng bước hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biến động đến từng thửa đất.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT**

Để phục vụ cho việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1188/QĐ-TTg ngày 05/8/2020 thành lập Ban chỉ đạo tổng kết thi hành Luật Đất đai và xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi) do 01 Đồng chí Phó Thủ tướng Chính phủ làm Trưởng ban, Lãnh đạo các Bộ, ngành, cơ



quan Trung ương và một số địa phương là Thành viên. Ban Chỉ đạo đã Ban hành Kế hoạch tổng kết thi hành Luật Đất đai và xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi) (Quyết định số 548/QĐ-BCĐ ngày 29/12/2020). Ngày 19 tháng 7 năm 2022, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 857/QĐ-TTg kiện toàn Ban chỉ đạo tổng kết thi hành Luật Đất đai và xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Ban Chỉ đạo đã họp và cho ý kiến về một số nội dung cơ bản của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cho ý kiến về 06 vấn đề xin ý kiến và các nội dung...

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng Đề cương tổng kết thi hành Luật Đất đai và có văn bản gửi đề nghị các Bộ ngành, địa phương tổ chức thực hiện tổng kết<sup>8</sup>; trên cơ sở kết quả tổng kết của các Bộ, ngành và địa phương, Bộ đã xây dựng Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai; lập hồ sơ đề nghị xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 08 tháng 7 năm 2021, Chính phủ đã có Tờ trình số 224/TTr-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị đưa dự án Luật Đất đai (sửa đổi) vào chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh năm 2022 của Quốc hội.

Thực hiện Nghị quyết 17/2021/QH15 về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2021 và nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã Thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập dự án Luật Đất đai sửa đổi<sup>9</sup>; ban hành Kế hoạch xây dựng dự án Luật Đất đai sửa đổi; nghiên cứu, xây dựng các nội dung của dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ động rà soát, đánh giá hơn 100 luật, bộ luật có liên quan đến đất đai và xây dựng báo cáo rà soát theo đó đã xác định rõ những nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung trong dự thảo Luật Đất đai và các Luật cần phải sửa đổi để bảo đảm thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai. Tổ chức nhiều cuộc hội thảo, tọa đàm, các buổi làm việc về dự thảo Luật với cơ quan, tổ chức có liên quan, chuyên gia, nhà khoa học trong nước và quốc tế. Đặc biệt, Bộ đã tổ chức Hội thảo 3 miền (miền Bắc, miền Trung và miền Nam) để lấy ý kiến Ủy ban nhân dân, đại diện Đoàn Đại biểu Quốc hội các tỉnh, thành phố, các sở, ban ngành, các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; tổ chức hội thảo với các Bộ, ngành có liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội... Dự thảo Luật Đất đai cũng đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi các Bộ ngành, cơ quan Trung ương và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Ngay sau khi Nghị quyết số 18-NQ/TW được ban hành, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã khẩn trương huy động sự tham gia của các chuyên gia, các nhà khoa học, các nhà quản lý, tham khảo kinh nghiệm quốc tế để thể chế hóa các quan điểm, chủ trương mới vào dự thảo Luật; tổ chức họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập, báo cáo Ban cán sự đảng Chính phủ về những định hướng lớn thể chế trong dự án Luật Đất đai (sửa đổi) và một số nội dung chính sách lớn cần thể chế dự thảo Luật. Ban Cán sự Đảng Chính phủ đã có Thông báo số 952-

<sup>8</sup> Công văn số 962/BTNMT-TCQLĐĐ và Công văn số 963/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 02/3/2021)

<sup>9</sup> Quyết định số 1680/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 27/8/2021 và Quyết định số 1256/QĐ-BTNMT ngày 13/6/2022

TB/BCSĐCP ngày 20 tháng 7 năm 2022, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu các ý kiến của thành viên Ban cán sự Đảng Chính phủ và các thành viên dự họp vào dự thảo Luật Đất đai.

#### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO LUẬT**

##### **1. Bố cục**

Về cơ bản, bố cục của dự thảo Luật được sắp xếp như Luật Đất đai hiện hành, tăng thêm 02 chương (*bổ sung thêm 01 chương quy định về phát triển quỹ đất và tách chương thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư thành 02 chương*). Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gồm 237 điều, trong đó giữ nguyên 48 điều; sửa đổi, bổ sung 153 điều; bổ sung mới 36 điều và bãi bỏ 8 điều. Các chương được sắp xếp, bố cục lại cụ thể như sau:

*Chương I.* Quy định chung, gồm 13 điều (từ Điều 1 đến Điều 13).

*Chương II.* Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai, gồm 17 điều (từ Điều 14 đến Điều 30).

*Chương III.* Địa giới hành chính và Điều tra cơ bản về đất đai, gồm 06 điều (từ Điều 31 đến Điều 36).

*Chương IV.* Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm 17 điều (từ Điều 37 đến Điều 53).

*Chương V.* Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gồm 12 điều (từ Điều 54 đến Điều 65).

*Chương VI.* Thu hồi đất, trưng dụng đất, gồm 13 điều (từ Điều 66 đến Điều 78).

*Chương VII.* Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, gồm 22 điều (từ Điều 79 đến Điều 100).

*Chương VIII.* Phát triển quỹ đất, gồm 06 điều (từ Điều 101 đến Điều 106).

*Chương IX.* Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, gồm 17 điều (từ Điều 107 đến Điều 123).

*Chương X.* Tài chính đất đai, giá đất, gồm 10 điều (từ Điều 124 đến Điều 133).

*Chương XI.* Hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai, gồm 06 điều (từ Điều 134 đến Điều 139).

*Chương XII.* Chế độ sử dụng các loại đất, gồm 49 điều (từ Điều 140 đến Điều 188).

*Chương XIII.* Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, gồm 28 điều (từ Điều 189 đến Điều 216).

*Chương XIV.* Thủ tục hành chính về đất đai, gồm 04 điều (từ Điều 217 đến Điều 220).

*Chương XV.* Giám sát, thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, gồm 14 điều (từ Điều 221 đến Điều 234).

*Chương XVI.* Điều khoản thi hành, gồm 03 điều (từ Điều 235 đến Điều 237).

## **2. Nội dung cơ bản của dự thảo Luật**

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thể chế hóa các quan điểm, mục tiêu, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương, giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn và xu thế phát triển với nhiều điểm đổi mới, cụ thể:

(1) Hoàn thiện đồng bộ các chế định cho xây dựng hệ thống quy hoạch sử dụng đất đai đồng bộ ở 3 cấp, gắn kết với quy hoạch đô thị, xây dựng, hạ tầng để đảm bảo phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ, thúc đẩy lẫn nhau phát triển. Đảm bảo quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất theo 03 khu vực, hệ sinh thái tự nhiên, thể hiện được thông tin đến từng thửa đất.

(2) Công khai, minh bạch, bình đẳng trong giao đất, cho thuê đất; chủ yếu giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất nhằm tăng thu ngân sách nhà nước và huy động các nguồn lực xã hội đối với các dự án đầu tư có tính chất điểm nhấn, động lực phát triển, có yêu cầu về hạ tầng đồng bộ, về kiến trúc. Quy định các tiêu chí cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và không thông qua đấu giá, đấu thầu; trường hợp cho thuê đất trả tiền một lần, cho thuê đất trả tiền hàng năm để đảm bảo dễ thực thi, dễ kiểm tra, dễ giám sát và nguồn thu ổn định, tạo điều kiện cho người sử dụng đất chủ động hạch toán sản xuất kinh doanh. Hoàn thiện các quy định đối với quản lý đất đai có liên quan đến tôn giáo, tín ngưỡng.

(3) Phân cấp thẩm quyền cho các địa phương trong quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn, đồng thời thiết lập các cơ chế quản lý thống nhất của Trung ương thông qua quy định về hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu về đất đai thống nhất tập trung quản lý mọi biến động của từng thửa đất; các cơ chế kiểm soát việc thực hiện thẩm quyền về phân cấp như thanh tra, kiểm tra, kiểm soát, yêu cầu cập nhật các biến động về quản lý của địa phương về Trung ương, các cơ chế giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận tổ quốc Việt Nam trong tổ chức thực thi chính sách, pháp luật ở từng cấp.

(4) Tiếp tục thực hiện công khai minh bạch trong thu hồi đất thông qua quy định cụ thể về thẩm quyền, điều kiện, tiêu chí thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; chỉ được thu hồi đất sau khi hoàn thành bố trí tái định cư, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ. Giải quyết hài hòa lợi ích giữa người sử dụng đất, Nhà nước, nhà đầu tư thông qua chính sách bồi thường, giải quyết vấn đề an sinh bền vững cho người có đất bị thu hồi. Tiếp tục vận hành các cơ chế chuyển dịch tự nguyện theo thể chế kinh tế thị trường thông qua cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp quyền sử dụng đất. Để giải quyết tình trạng chậm triển khai dự án do chậm bàn giao mặt bằng Dự thảo Luật quy định thẩm quyền tách dự án đầu tư cho cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đồng thời giao trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(5) Chuyển trọng từ phương thức quản lý nặng về hành chính sang thực hiện đồng bộ các công cụ kinh tế, quy hoạch, hành chính để quản lý, điều tiết các quan hệ đất đai; quản lý dựa vào kết quả và mục tiêu cuối cùng. Hoàn thiện các quy định về giá đất theo nguyên tắc thị trường đảm bảo công khai, minh bạch, sự giám sát của Hội đồng nhân dân; các chính sách tài chính, ngân sách, thuế để điều tiết nguồn thu từ đất, địa tô tăng thêm không do người sử dụng đất đầu tư mang lại, giải quyết tình trạng đầu cơ, chặm sử dụng đất, bỏ đất hoang.

(6) Tiếp tục hoàn thiện các quyền nhất là quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm; mở rộng hạn mức, đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thúc đẩy thương mại hoá quyền sử dụng đất, vốn hóa thị trường, phát huy nguồn lực đất đai. Quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp cùng các cơ chế góp quyền sử dụng đất để thúc đẩy tập trung đất đai, tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp nông nghiệp, người có nhu cầu đất để sản xuất nông nghiệp và các cơ chế để nông dân chuyển đổi linh hoạt cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch.

(7) Để khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất nguồn lực tài nguyên đất đai, phù hợp với xu thế phát triển Dự thảo Luật đã hoàn thiện các quy định về chế độ sử dụng đất đa mục đích đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, đất tôn giáo kết hợp với mục đích khác; đất có mặt nước sử dụng đa mục đích v.v. Hoàn thiện các cơ chế để Tổ chức phát triển quỹ đất tạo lập quỹ đất đầu giá quyền sử dụng đất,...

Các nội dung chính của Dự thảo Luật như sau:

*\*. Chương I. Quy định chung.*

Dự thảo Luật đã kế thừa và bổ sung một số thuật ngữ để giải thích thống nhất trong dự thảo Luật, gồm: góp vốn bằng quyền sử dụng đất, góp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tập trung đất nông nghiệp, tích tụ đất nông nghiệp, đồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp, vùng phụ cận, vùng giá trị đất, giá của thửa đất chuẩn tại các khoản 9,10,12,13,19,31 và từ khoản 36 đến khoản 41 Điều 3 Dự thảo Luật.

Để đảm bảo sự thống nhất trong áp dụng pháp luật Dự thảo Luật đã bổ sung quy định tại Điều 4 quy định về áp dụng pháp luật theo hướng việc quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật này và các luật khác có liên quan; trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của Luật này và luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Kế thừa, hoàn thiện các quy định của Luật đất đai năm 2013 về các quy định nguyên tắc sử dụng đất bảo vệ đất, thích ứng với biến đổi khí hậu vào nguyên tắc sử dụng đất tại khoản 2 Điều 7; người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý và đối với việc sử dụng đất tại khoản 1 Điều 9; bổ sung các quy định khuyến khích của Nhà nước đối với sử dụng đất đai có hiệu quả, tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn,

phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất, phát triển công trình ngầm, công trình trên không theo quy hoạch tại các khoản 1, 4, 5 Điều 10

Sửa đổi, bổ sung quy định người sử dụng đất tại khoản 1 và khoản 6 Điều 6 của Dự thảo Luật để thống nhất với quy định của Bộ Luật Dân sự, Luật Tín ngưỡng, tôn giáo, Luật Đầu tư; bổ sung đất chăn nuôi tập trung vào nhóm đất nông nghiệp, sửa đổi làm rõ đã nông nghiệp khác để tạo thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện trong phân loại đất tại khoản 1 Điều 11.

Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm gồm: nhận quyền sử dụng đất tại các khu vực hạn chế theo quy định của pháp luật và không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng tại khoản 5, khoản 10 Điều 13 dự thảo Luật.

*\*. Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, Công dân đối với đất đai*

Thể chế hóa quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW về sở hữu toàn dân đối với đất đai, xác định rõ trách nhiệm của từng cơ quan, từng cấp, quyền của nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững, ngoài các nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, dự thảo Luật đã sửa đổi, bổ sung các vấn đề sau đây:

- Bổ sung 01 mục mới (Mục 3) quy định về quyền và nghĩa vụ của Công dân đối với đất đai, bao gồm: quyền tiếp cận đất đai, quyền tiếp cận thông tin đất đai, quyền tham gia, giám sát việc quản lý, sử dụng đất và các nghĩa vụ của Công dân đối với đất đai nhằm thể chế quan điểm của Đảng về “*Quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm lợi ích chung của toàn dân; nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững*” và làm rõ nội hàm “*đất đai thuộc sở hữu toàn dân*” đã được khẳng định trong Hiến pháp.

- Bổ sung quy định làm rõ trách nhiệm của các cơ quan và phân cấp thẩm quyền gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương trong quản lý đất đai, trách nhiệm của Nhà nước trong việc quyết định giải quyết tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tại khoản 1, khoản 4, khoản 6 Điều 22 dự thảo Luật.

- Bổ sung quy định nhiệm vụ quản lý nhà nước trong xác định giá đất cụ thể, quản lý giá đất, phát triển quỹ đất, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai tại các khoản 8, 11, 14 Điều 23 dự thảo Luật; bổ sung quy định trách nhiệm của Thủ tướng Chính phủ thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 24 để phù hợp với thẩm quyền của Thủ tướng theo quy định của pháp luật.

*\*. Chương III. Địa giới hành chính và điều tra cơ bản về đất đai*

Dự thảo Luật đã thể chế hóa quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW về thống nhất quản lý đất đai theo lãnh thổ quốc gia, cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh, môi trường. Nội dung chương này đã hoàn thiện các quy định bổ sung làm rõ vị trí, vai trò của bản đồ địa chính

trong quản lý đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tại Điều 23 của dự thảo Luật.

Bổ sung các quy định tại điểm c khoản 1 và các khoản 2, 3, 4 Điều 33 về hoạt động điều tra, đánh giá đất đai và trách nhiệm tổ chức thực hiện việc điều tra, đánh giá đất đai và quy định về xử lý cải tạo, nâng cao chất lượng, phục hồi đất đai tại Điều 35 nhằm quản lý chặt chẽ về số lượng, chất lượng đất phục vụ cho lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phục hồi chất lượng đất.

*\*. Chương IV. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

Thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 18/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương; nhằm mục tiêu xây dựng hệ thống quy hoạch sử dụng đất thống nhất; bảo đảm khai thác hiệu quả, tiết kiệm và bền vững tài nguyên, tài sản đất đai phù hợp với chức năng sinh thái của đất, thích ứng với biến đổi khí hậu; khắc phục tồn tại, hạn chế trong công tác quy hoạch hiện nay, Dự thảo Luật đã quy định:

- Sửa đổi nguyên tắc lập quy hoạch tại Điều 37 dự thảo Luật, trong đó: (i) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, các quy hoạch quốc gia và các quy hoạch ngành lĩnh vực có sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ, thúc đẩy lẫn nhau phát triển; (ii) đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; (iii) bảo đảm kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên, thể hiện được thông tin đến từng thửa đất (iv) bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định; phân bổ nguồn lực đảm bảo cân đối hài hòa quyền, nghĩa vụ, lợi ích, trách nhiệm giữa nhà nước, xã hội và người sử dụng đất; đảm bảo sự cân đối nhu cầu sử dụng đất giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thể hệ, phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai.

- Quy định hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là hệ thống đồng bộ, thống nhất được thiết lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện (cấp huyện làm cụ thể tới cấp xã), quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh tại Điều 38 Dự thảo Luật. Bổ sung quy định về tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất tại Điều 39 và thời điểm lập quy hoạch tại Điều 40 để khắc phục độ trễ trong triển khai công tác lập quy hoạch đất đai, các quy hoạch có sử dụng đất, đảm bảo quy hoạch đất đai đáp ứng yêu cầu của chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

- Đổi mới nội dung, phương pháp, quy trình tổ chức lập, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại các Điều 40, 41, 42 dự thảo Luật nhằm hiện đại hóa và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phục vụ kịp thời cho phát triển kinh tế - xã hội; nâng cao chất lượng và bảo vệ đất canh tác nông nghiệp. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định không gian, ranh giới, vị trí, diện tích các vùng đất theo định hướng giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo các khu chức năng đã được thể hiện trong quy hoạch đô thị, quy hoạch chung xây dựng vùng huyện, quy hoạch phân khu và quy hoạch nông thôn theo kỳ quy hoạch sử dụng đất.

- Quy định tại Điều 48 dự thảo Luật việc rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Đối với những dự án đầu tư công mà nếu quá 05 năm kể từ năm được đưa vào kế hoạch sử dụng đất mà chưa thực hiện thì người sử dụng đất trong vùng quy hoạch được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này nhưng không được xây dựng công trình có niên hạn sử dụng trên 20 năm.

- Bổ sung, hoàn thiện các quy định tại khoản 5 khoản 6 Điều 51 về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối trong các khu vực quy hoạch; trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh trong rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường. Quy định tại Điều 53 giải quyết chuyển tiếp các vấn đề phát sinh về quy hoạch khi Luật có hiệu lực.

*\*. Chương V. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

Thể chế hóa về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương và khắc phục những tồn tại hạn chế trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất Dự thảo Luật đã sửa đổi, bổ sung các quy định:

- Sửa đổi làm rõ căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Điều 54 dự thảo Luật; hoàn thiện bổ sung đối tượng được giao đất không thu tiền là người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên tại khoản 3 Điều 56, đối tượng giao đất có thu tiền là tổ chức kinh tế xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất ở do được bồi thường hoặc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại các khoản 2, 4 Điều 57; hoàn thiện các quy định về cho thuê đất tại Điều 58 dự thảo Luật.

Quy định cụ thể trường hợp Nhà nước cho thuê đất một lần cho cả thời gian thuê gồm: (1) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Đối với các trường hợp còn lại thì Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

- Quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng (Điều 63) (*chủ yếu áp dụng cho các trường hợp được giao đất không thu tiền sử dụng đất, được miễn tiền sử dụng đất và thực hiện các chính sách xã hội của Nhà nước*). Đối với các trường hợp còn lại thì phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Đồng thời, dự thảo bổ sung điều kiện đối với quỹ đất được lựa chọn để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; quy định về tiêu chí, điều kiện, phương thức lựa chọn nhà đầu tư để đấu thầu dự án có sử dụng đất (Điều 64 và Điều 65). Các quy định này tạo điều kiện tiếp cận đất đai một cách minh bạch, công bằng và phát huy nguồn lực đất đai.

- Phân cấp cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích đối với các dự án có sử dụng vào đất trồng lúa, đất có rừng phòng hộ, rừng đặc dụng tại khoản 1 Điều 60. Đồng thời, dự thảo Luật cũng quy định cơ chế giám sát, thanh tra, kiểm tra của cơ quan Trung ương đối với nội dung này tại Điều 222 dự thảo Luật.

- Bổ sung quy định về việc giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng, hạn mức không thu tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng làm cơ sở thờ tự, trụ sở của các tổ chức tôn giáo tại khoản 6 Điều 56.

*\*. Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất*

Để đảm bảo công khai minh bạch, giảm khiếu nại trong thu hồi đất nội dung Chương này của dự thảo Luật đã kế thừa các quy định phù hợp với thực tiễn hiện nay, đồng thời sửa đổi, bổ sung các vấn đề chính sau đây:

- Bổ sung 2 trường hợp thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh gồm cơ sở khám chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân và nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân tại khoản 8 và khoản 9 Điều 66 dự thảo Luật;

- Rà soát bổ sung các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, bổ sung trường hợp dự án được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua sự cần thiết phải thu hồi tại điểm c, điểm e khoản 3, khoản 4,5,6 Điều 67 dự thảo Luật gồm: (1) dự án khu đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn, (2) dự án sử dụng đất vùng phụ cận các công trình xây dựng kết cấu hạ tầng đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (3) dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng được tách từ các dự án đầu tư thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (4) dự án lấn biển để sử dụng vào các mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Bổ sung, quy định cụ thể hơn một số trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai tại điểm b, c, d, h, i khoản 1 Điều 69 dự thảo Luật, gồm thu hồi đất được giao, cho thuê không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, công khai tại thời điểm giao đất, cho thuê đất; đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không đưa đất vào sử dụng theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà đã bị xử phạt nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm mà vẫn không đưa đất vào sử dụng và không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, quản lý khai thác, sử dụng quỹ đất đã thu hồi tại khoản 1 Điều 73; trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại hướng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đi trước một bước so với quyết định thu hồi đất; bổ sung làm rõ trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khoản 1, khoản 2 Điều 74.

- Sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể về nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất tại Điều 76, cụ thể: (1) Việc cưỡng chế phải tiến hành



công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật; (2) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính; (3) Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; trong thời gian 15 ngày trước và sau tết nguyên đán; các ngày truyền thống đối với các đối tượng chính sách nếu họ là người bị cưỡng chế và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương.

*\*. Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*

Để giải quyết hài hòa lợi ích giữa nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; đảm bảo sinh kế bền vững và tốt hơn cho người có đất bị thu hồi; khắc phục tình trạng khiếu kiện, chậm tiến độ giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư Chương này kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2013; đồng thời có sửa đổi, bổ sung một số nội dung sau đây:

- Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc theo hướng đa dạng các hình thức bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi để phù hợp với nhu cầu người sử dụng đất và điều kiện cụ thể của từng địa phương như. Quy định việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất tại khoản 2,4,5 Điều 79 dự thảo Luật.

- Bổ sung khoản hỗ trợ cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại điểm d khoản 2 Điều 94.

- Bổ sung quy định tại điểm d,e, khoản 2 và khoản 3 Điều 94 quy định thành lập Quỹ hỗ trợ để hỗ trợ cho người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em thuộc đối tượng bảo trợ xã hội là thành viên hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất; bổ sung quy định thưởng tiến độ giải phóng mặt bằng để động viên, khuyến khích để người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, rút ngắn thời gian thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư.

- Bổ sung quy định đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân thì được thưởng theo bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương mà không phân biệt mức độ bị thiệt hại nhà ở, công trình và trách nhiệm ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng tại khoản 1, khoản 4 Điều 89 dự thảo Luật.

- Bổ sung quy định tại khoản 1, khoản 3 và khoản 6 Điều 97 người có đất ở thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án cải tạo chung cư cũ đồng bộ với hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường, dự án di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định, dự án tái định cư thì được bố trí tái định cư tại

chỗ; quy định trách nhiệm cho chủ đầu tư các dự án nêu trên phải dành quỹ đất, quỹ nhà để bố trí tái định cư tại chỗ.

- Bổ sung quy định tại Điều 100 trường hợp cần thiết, cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư xem xét, quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập đồng thời với việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án. Quy định này nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư thông qua việc tách nội dung thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thành dự án riêng để thực hiện trước khi thực hiện dự án đầu tư.

*\*. Chương VIII. Phát triển quỹ đất*

Đây là một Chương mới gồm 6 Điều (từ Điều 101 đến Điều 106) được bổ sung vào dự thảo Luật nhằm xây dựng cơ chế phát triển quỹ đất, bảo đảm sự chủ động của Nhà nước trong việc phân bổ đất đai theo quy hoạch, chủ động quỹ đất điều tiết thị trường, đấu giá quyền sử dụng đất đối tăng thu cho ngân sách nhà nước với các nội dung sau đây:

- Quy định tại Điều 101 Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước; việc phát triển quỹ đất được thực hiện theo dự án đầu tư công do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và theo quy định của pháp luật.

- Quy định tại Điều 102 các hình thức phát triển quỹ đất thông qua thực hiện dự án thu hồi đất theo quy hoạch để tạo quỹ đất hoặc dự án thu hồi đất vùng phụ cận của các dự án, công trình xây dựng hạ tầng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn hoặc dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngân sách của Nhà nước.

- Sửa đổi, bổ sung quy định Quỹ phát triển đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để ứng vốn cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thực hiện dự án tạo quỹ đất,...Đồng thời, quy định rõ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất tại Điều 103 dự thảo Luật.

- Quy định tại Điều 104 giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý quỹ đất phục vụ Nhà nước giao, cho thuê thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn, chiếm đất. Trường hợp quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về vị trí, chức năng, nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất tại Điều 105 theo hướng: Tổ chức phát triển quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập, là đơn vị sự nghiệp công hoặc

doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định việc thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trên cơ sở sắp xếp, kiện toàn lại các Tổ chức phát triển quỹ đất hiện có tại địa phương.

Đặc biệt, thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW, dự thảo bổ sung Điều 106 quy định về ngân hàng đất nông nghiệp để thực hiện chức năng tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp.

*\*. Chương IX. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*

Ngoài các nội dung kế thừa Luật Đất đai 2013, dự thảo tập trung sửa đổi, bổ sung các nội dung sau:

- Sửa đổi bổ sung quy định về nội dung, vai trò của hồ sơ địa chính trong công tác quản lý đất đai tại Điều 107 dự thảo Luật. Trách nhiệm lập, cập nhật, khai thác hồ sơ địa chính tại khoản 1 Điều 109.

- Sửa đổi để phân định cụ thể thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng và trách nhiệm của tổ chức dịch vụ công đối với việc cấp Giấy chứng nhận cụ thể:

- + Hoàn thiện quy định về công nhận quyền đối với hộ gia đình, cá nhân không có các giấy tờ tại điểm a, b khoản 2 và khoản 3 Điều 115.

- + Sửa đổi, bổ sung các vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- + Việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện trên cơ sở văn bản giấy tờ của cơ quan hành chính nhà nước, giấy tờ do cơ quan nhà nước khác đã xác lập và nhu cầu của người sử dụng đất tại Khoản 5 Điều 120 Quy định thống nhất việc cấp Giấy chứng nhận được cơ quan đăng ký thực hiện khoản 7 Điều 120.

- Bổ sung quy định về đăng ký khi có sự thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không về giá đất (phục vụ cho các nội dung về quản lý kinh tế đất) tại điểm n khoản 1 Điều 112.

- Xác lập giá trị pháp lý đối với trường hợp đăng ký đất đai, thông tin được ghi nhận vào sổ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai phù hợp với hệ thống đăng ký chứng nhận hiện nay các nước tiên tiến đang áp dụng tại khoản 1 Điều 136.

- Bổ sung chế tài đủ mạnh để làm rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc tổ chức đăng ký đất đai, đồng thời ngăn chặn các trường hợp giao dịch mà không thực hiện đăng ký theo quy định của pháp luật.

- Quy định về đăng ký đất đai trên môi trường điện tử (Đăng ký trực tuyến), trong đó có lộ trình để các địa phương thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận điện tử tại khoản 2 Điều 110, .

- Luật hóa các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Điều 121 của dự thảo.

Việc sửa đổi, bổ sung các nội dung nêu trên nhằm phân định rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc hoàn thành đăng ký đất đai đối với tất cả các thửa đất, tăng cường trách nhiệm của người sử dụng đất thông qua việc quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, người được giao đất quản lý; quy định chế tài xử lý mạnh mẽ đối với chính quyền địa phương các cấp không thực hiện tổ chức đăng ký đất đai bắt buộc; đối với người sử dụng đất, người được giao đất quản lý không hoặc chậm thực hiện việc đăng ký, ngăn chặn các trường hợp giao dịch không thực hiện đăng ký (giao dịch ngầm); quy định rõ trách nhiệm trong từng khâu giải quyết thủ tục hành chính, trách nhiệm của từng cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc đã xác lập các giấy tờ để làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

*\*. Chương X. Tài chính đất đai, giá đất*

Để thiết lập hành lang pháp lý đồng bộ chuyển trọng từ phương thức quản lý nặng về hành chính sang thực sử dụng các công cụ kinh tế để quản lý, điều tiết các quan hệ đất đai, khắc phục các vướng mắc trong thực tế triển khai, đảm bảo việc định giá công khai, minh bạch, giảm các thủ tục trong quá trình xác định, phê duyệt giá đất cụ thể; sử dụng đất đai hiệu quả, phát huy nguồn lực đất đai, đảm bảo công bằng trong việc sử dụng đất; chống thất thoát, bảo đảm thu đúng, thu đủ cho ngân sách nhà nước, dự thảo Luật đã kế thừa, sửa đổi, bổ sung các nội dung;

- Bổ sung khoản thu tài chính từ đất đai gồm: thu tiền sử dụng đất hàng năm khi sử dụng đất kết hợp với các mục đích khác; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng tại điểm a, c khoản 1 và khoản 2 Điều 124.

- Bổ sung các khoản thu từ dịch vụ công đất đai tại Điều 125; quy định về thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trường hợp có điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm thay đổi sử dụng đất và việc quyết định giá đất để làm căn cứ tính thu thu nghĩa vụ tài chính tại khoản 3,4 Điều 126.

- Hoàn thiện quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều 128 theo hướng làm rõ quy định về miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Bổ sung, làm rõ các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt, ga đường sắt; đất để xây dựng các công trình giáo dục, y tế, bảo vệ môi trường, văn hóa hoặc sử dụng đất tại địa bàn các xã miền núi, biên giới, hải đảo, không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

- Hoàn thiện quy định về nguyên tắc định giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường; hoàn thiện và bổ sung nguyên tắc bảo đảm tính độc lập về chuyên

môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định tại d, đ khoản 1 Điều 129.

- Bổ quy định khung giá đất của Chính phủ, sửa đổi quy định về bảng giá đất tại khoản 2 điểm c,d khoản 3, khoản 4 Điều 130 và giá đất cụ thể, Hội đồng thẩm định giá đất tại khoản 1, điểm e khoản 2 và khoản 3 Điều 131. Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

*\*. Chương XI. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai*

Ngoài các nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, căn cứ vào mục tiêu cụ thể đến năm 2025 của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban chấp hành Trung ương, chương này có sửa đổi, bổ sung các vấn đề sau đây:

- Bổ sung quy định tại khoản 1,2 3 Điều 134 về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước; quy định cơ sở dữ liệu đất đai được xây dựng, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai tại khoản 1,3 Điều 135 tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

- Bổ sung quy định tại Điều 136 dự thảo Luật về quản lý, kết nối liên thông, chia sẻ dữ liệu giữa cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương và quy định về việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Bổ sung quy định về cung cấp các dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai và trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xây dựng, tổ chức, hướng dẫn triển khai dịch vụ công trực tuyến về đất đai, bảo đảm tính đồng bộ, kết nối, liên thông tại Điều 137 dự thảo Luật.

- Bổ sung quy định tại Điều 138 về việc bảo đảm kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai theo hướng được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và các nguồn khác theo quy định của pháp luật để đảm bảo mục tiêu hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu vào năm 2025 của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

- Bổ sung quy định cụ thể trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các Bộ, ngành liên quan và UBND cấp tỉnh trong việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại khoản 1 và khoản 3 Điều 139.

Việc bổ sung các quy định như đã nêu trên nhằm đảm bảo để xây dựng hệ thống thông tin đất đai quốc gia về đất đai theo hướng tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước theo nội dung của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban chấp hành Trung ương đảng khóa XIII, nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước

về đất đai; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

\*. *Chương XII. Chế độ sử dụng các loại đất.* Chương này quy định về phân loại đất, thời hạn sử dụng đất, chế độ sử dụng các loại đất. Ngoài cá nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, nội dung sửa đổi, bổ sung tại Chương này bao gồm:

#### Về thời hạn sử dụng đất:

- Bổ sung quy định thời hạn sử dụng ổn định lâu dài đối với: đất rừng sản xuất giao cho cộng đồng dân cư, đơn vị vũ trang, ban quản lý rừng tại khoản 3 Điều 140.

- Về đất sử dụng có thời hạn: Bổ sung khoản 10, 11 Điều 141 quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không và việc gia hạn sử dụng đất.

- Bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 143 quy định về thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng của hộ gia đình, cá nhân thông qua việc giải quyết hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.

- Bổ sung Điều 144 quy định về thời hạn sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư; điều chỉnh, gia hạn thời hạn sử dụng đất của dự án.

#### Về chế độ sử dụng các loại đất:

Dự thảo Luật đã thể chế hóa chủ trương mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; tạo điều kiện chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch; tăng cường quản lý chất lượng đất; quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp; xử lý đối với đất của các công ty nông, lâm nghiệp không đầu tư v.v. của Nghị quyết theo hướng:

- Về hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (Điều 146): Dự thảo quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng này không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, đồng thời giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trên cơ sở điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường và khả năng đất đai để quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân cho phù hợp.

- Về đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp: Mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp (Điều 213).

- Bổ sung quy định tại Điều 160 và 161 về các hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp, cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đối với các dự án tập trung đất nông nghiệp; chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp.

Bổ sung quy định người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch, được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp kết hợp với dịch vụ nhưng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến diện tích đất nông nghiệp theo quy hoạch (khoản 3 Điều 147).

- Luật hóa một số quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 118/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về chế độ quản lý sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp sau khi được sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động tại Điều 150 dự thảo Luật.

- Bổ sung chế độ sử dụng đất chăn nuôi tập trung (Điều 152), đất dành cho đường sắt (Điều 175), đất xây dựng công trình trên không (Điều 182), đất sử dụng đa mục đích (Điều 184), điều chỉnh quyền sử dụng đất (Điều 185)...; sửa đổi quy định về chế độ sử dụng đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng tại các Điều 153, 154, 155 của dự thảo Luật để thống nhất với quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

- Sửa đổi, bổ sung chế độ sử dụng của một số loại đất để bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả như:

+ Đối với đất quốc phòng, an ninh: bổ sung tại các khoản 4,5,6 Điều 167 quy định về việc sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế của quân đội, công an.

+ Đối với đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp: dự thảo bổ sung tại khoản 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 Điều 168 quy định: Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo thì ngoài các đối tượng được thuê đất như hiện hành, Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm dành quỹ đất công nghiệp đã đầu tư kết cấu hạ tầng để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường và để thực hiện chính sách khác của nhà nước; diện tích đất này không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và được Nhà nước hoàn trả chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án để xác định quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.

Dự thảo giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn. Không bố trí khu vực nhà ở của người lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất.

+ Đối với đất khu công nghệ cao (Điều 170), dự thảo sửa đổi, bổ sung theo hướng không giao cho Ban Quản lý khu công nghệ cao thẩm quyền được cho thuê đất trong khu công nghệ cao như hiện hành mà giao trách nhiệm này cho UBND cấp tỉnh, đồng thời bổ sung trách nhiệm của Ban Quản lý khu công nghệ cao trong việc phối hợp với các cơ quan để bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

+ Đối với đất cho hoạt động khoáng sản (Điều 171), dự thảo bổ sung quy định phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường trong thăm dò khai thác khoáng sản; nghiêm cấm sử dụng đất thuộc khu vực cấm hoạt động khoáng sản, khu vực tạm thời cấm hoạt động khoáng sản theo quy định pháp luật về khoáng sản để khai thác khoáng sản.

+ Đối với đất cảng hàng không, sân bay dân dụng: dự thảo bổ sung thêm 01 phương án tại Điều 174 theo hướng không giao Cảng vụ hàng không thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cảng hàng không, sân bay mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện giao đất, cho thuê đất trực tiếp cho người sử dụng đất cảng hàng không, sân bay, đồng thời bổ sung quy định để xử lý đối với các cảng hàng không, sân bay hiện hữu.

+ Đối với đất tôn giáo: dự thảo làm rõ các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất cho tổ chức tôn giáo sử dụng đất làm cơ sở thờ tự, trụ sở của các tổ chức tôn giáo (Điều 56). Đối với đất sử dụng vào mục đích khác thì được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (Điều 58). Để bảo đảm ổn định, dự thảo bổ sung quy định xử lý đối với tổ chức tôn giáo, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tôn giáo trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (Điều 178).

Việc sửa đổi, bổ sung các nội dung như đã nêu ở trên nhằm tạo cơ sở pháp lý để quản lý và tổ chức thực hiện thống nhất; khai thác, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; nâng cao trách nhiệm của Nhà nước trong việc bảo đảm thực hiện các quyền của các đối tượng sử dụng đất; chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn trên cơ sở đồng thuận của người sử dụng đất, góp phần cải thiện điều kiện sống cho cư dân đô thị và nông thôn; nâng cao hệ số sử dụng đất, hiệu quả sử dụng đất thông qua việc khai thác không gian ngầm và không gian trên không. Đối với đất tôn giáo, dự thảo quy định theo hướng

*\*. Chương XIII. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.* Chương này quy định về quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài,



tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất. Nội dung chính sửa đổi, bổ sung tại Chương này bao gồm:

- Bổ sung quy định tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở tại khoản 2 Điều 192.

- Bổ sung thêm quyền của người sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp thì được thế chấp, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất tại khoản 2 Điều 212.

- Sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 4 Điều 206 cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do mua cổ phần, phần vốn góp thì có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Bổ sung quyền và nghĩa vụ sử dụng đất để xây dựng công trình trên không tại Điều 210 dự thảo Luật.

- Sửa đổi, bổ sung điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất:

- + Sửa đổi quy định về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo hướng trường hợp thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa thì không yêu cầu phải có Giấy chứng nhận tại điểm a khoản 1 Điều 211, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 212;

- + Bổ sung quy định đối với khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô tại điểm a khoản 1 Điều 216;

- + Bổ sung quy định khoản 4 Điều 211 việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

*\*. Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai*

Về cơ bản chương này được giữ nguyên như quy định của Luật Đất đai năm 2013, bổ sung thêm quy định nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại Điều 218 Dự thảo Luật. Bên cạnh đó, có rà soát, bổ sung các nội dung như: các thủ tục hành chính về đất đai (thủ tục gia hạn sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai); việc công khai thủ tục hành chính về đất đai (nội dung công khai, hình thức công khai) và việc thực hiện các thủ tục hành chính trên môi trường điện tử khoản 2 Điều 220.

*\*. Chương XV. Giám sát, thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo*

Ngoài nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, thể chế hóa các quan điểm, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 19-NQ/TW, khắc phục khâu yếu trong công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết hiệu quả những tồn tại hạn chế hiện nay, dự thảo Luật có sửa đổi, bổ sung các nội dung:

- Sửa đổi quy định về theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai và trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá tại Điều 223 dự thảo Luật.

- Bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 225 dự thảo Luật về 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 theo quy định của Chính phủ.

- Bổ sung tại khoản 6 Điều 226 nội dung quy định hòa giải tranh chấp đất đai đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Sửa đổi quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo hướng, tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. 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 để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu tại Điều 227.

Việc sửa đổi, bổ sung các nội dung như đã nêu ở trên nhằm góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

*\*. Chương XVI. Tổ chức thực hiện*

Chương này gồm 03 điều quy định về điều khoản chuyển tiếp, trách nhiệm tổ chức thực hiện và hiệu lực thi hành.

## **V. TÍNH THỐNG NHẤT VỚI CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN; TÍNH TƯƠNG THÍCH VỚI CÁC ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN**

Để bảo đảm tính thống nhất của Luật Đất đai với các luật, bộ luật có liên quan, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành rà soát 112 luật, bộ luật có mối quan hệ với Luật Đất đai và có báo cáo cụ thể gửi kèm theo.

Nội dung dự thảo Luật đảm bảo phù hợp với các điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên và các cam kết quốc tế trong lĩnh vực có liên quan

Trên đây là Tờ trình về dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Chính phủ xin kính trình Quốc hội xem xét, quyết định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Các Ủy ban của Quốc hội: Kinh tế, Pháp luật;
- VPCP: BTCN, các PCN, vụ NN;
- Các Bộ: TNMT, TP
- Lưu: VT, PC. Hạng 19.

**TM. CHÍNH PHỦ**  
**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

**Phạm Minh Chính**

DỰ THẢO

LUẬT  
ĐẤT ĐAI

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;  
Quốc hội ban hành Luật Đất đai.*

Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

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

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

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

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

- Thửa đất* là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ; được gắn mã định danh duy nhất.
- Quy hoạch sử dụng đất* là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định.
- Kế hoạch sử dụng đất* là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.
- Bản đồ địa chính* là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất* là bản đồ thể hiện sự phân bổ các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính.

6. *Bản đồ quy hoạch sử dụng đất* là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bổ các loại đất tại thời điểm cuối kỳ của quy hoạch đó.

7. *Nhà nước giao quyền sử dụng đất* (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

8. *Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất* (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua *quyết định* cho thuê quyền sử dụng đất.

9. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất xác định.

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

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

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

13. *Góp quyền sử dụng đất* là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất góp quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, chủ thể khác mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

14. *Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý.

15. *Bồi thường về đất* là việc Nhà nước trả lại bằng đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.

16. *Chi phí đầu tư vào đất còn lại* bao gồm chi phí san lấp mặt bằng và chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

17. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển.

18. *Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất* là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

19. *Tài sản gắn liền với đất* bao gồm nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng và các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

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

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

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

23. *Giá đất* là giá trị bằng tiền Việt Nam tính trên một mét vuông đất với thời hạn sử dụng đã được xác định.

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

25. *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, công nhận quyền sử dụng đất.

26. *Hệ thống thông tin đất đai* là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu và quy trình, thủ tục được xây dựng để thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lý, phân tích, tổng hợp và truy xuất thông tin đất đai.

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

28. *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.

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

30. *Đơn vị sự nghiệp công lập* là tổ chức do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thành lập, có chức năng thực hiện các hoạt động dịch vụ công theo quy định của pháp luật.

31. *Tổ chức kinh tế* bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

32. *Đất để xây dựng công trình ngầm* là phần 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.

33. *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, 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.

34. *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp,; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

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

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

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

38. *Dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp* là việc sắp xếp lại các thửa đất nông nghiệp có diện tích nhỏ, phân tán thành các thửa đất mới có quy mô lớn hơn thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất gắn với quy hoạch lại giao thông, thủy lợi nội đồng nhằm tạo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, áp dụng cơ giới hóa trong nông nghiệp.

39. *Vùng phụ cận các công trình hạ tầng kỹ thuật, dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn* là vùng đất tiếp giáp với các công trình, dự án đó theo quy hoạch.

40. *Vùng giá trị đất* là khu vực bao gồm nhiều thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng và có cùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong khu vực đó.

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

#### **Điều 4. Áp dụng pháp luật**

Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật này. Trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của Luật này và luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

#### **Điều 5. 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 6. Người sử dụng đất**

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm:
  - a) Cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự;
  - b) Tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này;
  - c) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất (sau đây gọi chung là tổ chức tôn giáo).
2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân).
3. Cộng đồng dân cư.
4. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ.
5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.
6. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư (sau đây gọi chung là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài).

## **Điều 7. Nguyên tắc sử dụng đất**

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.
2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.
3. Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

## **Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất**

1. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.
2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban



nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn.

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, bon, phum, sóc, tổ dân phố hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra đối với việc sử dụng đất đã giao, công nhận cho cộng đồng dân cư.

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

5. Thành viên hộ gia đình sử dụng đất hoặc người đại diện cho hộ gia đình sử dụng đất đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.

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

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

### **Điều 9. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý**

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

a) Tổ chức trong nước được giao quản lý công trình công cộng, gồm công trình giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, công trình phòng, chống thiên tai, đê điều, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm; hành lang an toàn các công trình theo quy định của pháp luật;

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

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

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

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

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

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

## **Điều 10. Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai**

1. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất.
2. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; xử lý đất, đất có mặt nước bị ô nhiễm.
3. Khai hoang, phục hóa, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy định của Luật này.
4. Tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn.
5. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất, phát triển công trình ngầm, công trình trên không theo quy hoạch.

## **Điều 11. Phân loại đất**

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

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất như sau:
  - a) Đất trồng lúa gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại;
  - b) Đất trồng cây nông nghiệp khác (gồm: đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng cây lâu năm);
  - c) Đất lâm nghiệp gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;
  - d) Đất chăn nuôi tập trung;
  - đ) Đất nuôi trồng thủy sản;
  - e) Đất làm ruộng muối (sau đây gọi là đất làm muối);
  - g) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất nông nghiệp; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất công trình khác trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp mà không nhằm mục đích phi nông nghiệp.
2. Nhóm đất phi nông nghiệp
  - a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
  - b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
  - c) Đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là đất quốc phòng, đất an ninh);
  - d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

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

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;

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

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng;

i) Đất có mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác.

3. Nhóm đất chưa sử dụng gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi, núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây; đất có mặt nước nội địa; đất có mặt nước ven biển; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối chưa sử dụng và các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

## **Điều 12. Căn cứ pháp lý để xác định loại đất**

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

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

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 113 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này.

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

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

## **Điều 13. Những hành vi bị nghiêm cấm**

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.

2. Thực hiện không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

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

5. Nhận quyền sử dụng đất tại các khu vực hạn chế không đúng quy định của pháp luật.

6. Nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật.

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

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

9. Người có chức vụ, quyền hạn làm trái quy định về quản lý, sử dụng đất đai.

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

11. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.

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

## **Chương II**

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

#### **Mục 1**

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

##### **Điều 14. Nhà nước quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Nhà nước quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phân bổ và khoanh vùng đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.

##### **Điều 15. Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất**

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

##### **Điều 16. Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất**

1. Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất gồm hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Nhà nước quy định thời hạn sử dụng đất bằng các hình thức sau đây:

a) Sử dụng đất ổn định lâu dài;

b) Sử dụng đất có thời hạn.

### **Điều 17. Nhà nước quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất**

1. Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:
  - a) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;
  - b) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;
  - c) 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.

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

### **Điều 18. Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất**

1. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
3. Công nhận quyền sử dụng đất.

### **Điều 19. Nhà nước quyết định giá đất**

1. Nhà nước quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất.
2. Nhà nước ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể.

### **Điều 20. Nhà nước quyết định chính sách tài chính về đất đai**

1. Nhà nước quyết định chính sách thu, chi tài chính về đất đai.
2. Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chính sách hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi.

### **Điều 21. Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất**

Nhà nước 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 22. Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất**

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

3. 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 thì người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

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

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

**Điều 23. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số**

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

2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.

**Điều 24. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai**

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

2. Công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân, trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định của pháp luật.

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

**Điều 25. Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai**

1. Quốc hội ban hành luật, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước; quyết định giải quyết tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

2. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

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

**Mục 2****QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI****Điều 26. 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. Phổ biến, giáo dục, đào tạo, nghiên cứu khoa học - công nghệ, hợp tác quốc tế trong quản lý, sử dụng đất đai.
3. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính.
4. Đo đạc, lập các bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các bản đồ chuyên đề về quản lý, sử dụng đất;
5. Điều tra, đánh giá tài nguyên đất, bảo vệ và cải tạo đất;
6. Lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
7. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
8. Điều tra xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất;
9. Quản lý tài chính về đất đai.
10. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
11. Phát triển quỹ đất.
12. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
13. Thống kê, kiểm kê đất đai.
14. Xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai.
15. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
16. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.
17. Cung cấp, quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.
18. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

**Điều 27. Nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân các cấp**

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.
2. Thủ tướng Chính phủ thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật này.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

4. Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật này.

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

### **Điều 28. Cơ quan quản lý đất đai và công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn**

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

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

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Tổ chức dịch vụ công về đất đai được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ.

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

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Mục 3**

### **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI**

#### **Điều 29. Quyền của công dân đối với đất đai**

1. Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất; đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. 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.

3. Được quyền tiếp cận các thông tin đất đai sau đây:

a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch có sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt; kết quả thống kê, kiểm kê đất đai; bảng giá đất đã được công bố; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;

b) Thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai;

c) Văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;



d) Việc tiếp cận thông tin đất đai theo quy định của Luật này và pháp luật về tiếp cận thông tin.

4. Tham gia quản lý nhà nước, thảo luận và kiến nghị với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai.

5. Quyền về bình đẳng giới trong sử dụng đất đai.

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

### **Điều 30. Nghĩa vụ của công dân đối với quản lý, sử dụng đất đai**

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

2. Tham gia góp ý, giám sát phản biện xã hội trong việc hoàn thiện và thực thi chính sách, pháp luật đất đai;

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

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

5. Thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

## **Chương III**

### **ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI**

#### **Mục 1**

#### **ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, ĐỒ ĐẠC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH**

#### **Điều 31. Địa giới hành chính**

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

2. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

3. Tranh chấp địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị hành chính đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí về phân định địa giới hành chính hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

a) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Chính phủ trình Quốc hội quyết định;

b) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; xã, phường, thị trấn thì Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định.

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

5. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục xác định địa giới, giải quyết tranh chấp địa giới và lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

### **Điều 32. Bản đồ địa chính**

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

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

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

4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, chỉnh lý, quản lý bản đồ địa chính.

## **Mục 2**

### **ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI**

#### **Điều 33. Điều tra, quan trắc, đánh giá đất đai**

1. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm:

- a) Điều tra, đánh giá chất lượng đất;
- b) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất;
- c) Điều tra, đánh giá ô nhiễm đất;
- d) Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp;
- đ) Điều tra, đánh giá tiềm năng đất đai;
- e) Điều tra, đánh giá tài nguyên đất theo chuyên đề.

2. Quan trắc, giám sát tài nguyên đất:

- a) Quan trắc ô nhiễm đất;
- b) Quan trắc sụt lún, sạt lở bờ sông, bờ biển.

3. Hoạt động điều tra, quan trắc, đánh giá đất đai:

- a) Thu thập thông tin, tài liệu; khảo sát, điều tra, lấy mẫu tại thực địa;
- b) Tổng hợp xử lý phân tích thông tin, tài liệu và kết quả điều tra thực địa;
- c) Xây dựng bản đồ và báo cáo theo chuyên đề.

#### 4. Định kỳ điều tra, quan trắc, đánh giá đất đai:

- a) Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai quy định tại điểm a, b, c, d và d khoản 1 Điều này thực hiện theo định kỳ 05 năm một lần;
- b) Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề quy định tại điểm e khoản 1 Điều này thực hiện theo yêu cầu đột xuất phục vụ nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai;
- c) Hoạt động tại khoản 2 Điều này được thực hiện hàng năm hoặc đột xuất phục vụ nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

#### **Điều 34. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai**

- 1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:
  - a) Quy định việc điều tra, đánh giá đất đai và điều kiện về năng lực của đơn vị thực hiện điều tra, đánh giá đất đai;
  - b) Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai theo vùng và theo chuyên đề;
  - c) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều tra, đánh giá đất đai của địa phương;
  - d) Tổng hợp, công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước.
- 2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.
- 4. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai được thực hiện bằng nguồn vốn sự nghiệp môi trường và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 35. Hoạt động xử lý cải tạo, nâng cao chất lượng, phục hồi đất đai**

Việc xử lý cải tạo, nâng cao chất lượng, phục hồi đất đai và trách nhiệm bảo vệ cải tạo, nâng cao chất lượng, phục hồi đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

#### **Điều 36. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất**

- 1. Thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ và kiểm kê đất đai theo chuyên đề.
- 2. Thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định sau đây:
  - a) Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn;
  - b) Việc thống kê đất đai được tiến hành mỗi năm một lần, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;
  - c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần.
- 3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 05 năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại khoản 2 Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

## **Chương IV**

### **QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 37. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, các quy hoạch quốc gia và các quy hoạch ngành lĩnh vực có sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ, thúc đẩy lẫn nhau phát triển.

2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp trên.

3. Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất.

4. Bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định; phân bổ nguồn lực đảm bảo cân đối hài hòa quyền, nghĩa vụ, lợi ích, trách nhiệm giữa nhà nước, xã hội và người sử dụng đất; đảm bảo sự cân đối nhu cầu sử dụng đất giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ, phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai.

5. Dân chủ, công khai, minh bạch.

### **Điều 38. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

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

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.
2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.
5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

### **Điều 39. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia từ 30 năm đến 50 năm; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện từ 20 năm đến 30 năm.

2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh và kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm.

### **Điều 40. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia**

1. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ Quy hoạch.

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

- a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia;
- b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội;
- c) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước;
- d) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và tiềm năng đất đai;
- đ) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

3. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

a) Định hướng sử dụng đất quốc gia, vùng kinh tế - xã hội 10 năm, tầm nhìn sử dụng đất từ 30 - 50 năm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân đến vùng kinh tế - xã hội đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công

nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia;

c) Khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực gồm khu vực sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt, khu vực cần giữ ổn định, khu vực phát triển theo nhu cầu cấp quốc gia;

d) Xây dựng bộ bản đồ quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

đ) Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

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

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

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

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

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

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

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

5. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b và điểm c khoản 3 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm;

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

c) Xây dựng cơ sở dữ liệu kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

6. Chính phủ quy định chi tiết nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

#### **Điều 41. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh**

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

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

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

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

d) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện;

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

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

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm, tầm nhìn 30 năm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

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

c) Khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại điểm c khoản 3 Điều 40; định hướng phát triển theo hạ tầng kỹ thuật, hướng tuyến và điểm kết nối giao thông;

d) Khoanh định khu vực lấn biển;

đ) Xây dựng bộ bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

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

g) Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

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

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

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước;

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

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

a) Xác định chỉ tiêu các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

b) Xác định chỉ tiêu các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 59 của Luật này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

c) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Luật này; các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng

phụ cận để thực hiện dự án tái định cư tại chỗ, nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

- d) Xây dựng bộ bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- đ) Xây dựng cơ sở dữ liệu kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

5. Chính phủ quy định chi tiết nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

#### **Điều 42. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện**

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

- a) Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của cấp huyện;
- c) Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của huyện;
- d) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp xã; đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất ở, đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

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

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm, tầm nhìn 30 năm; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường; đảm bảo phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn;

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

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

d) Khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và xác định định hướng phát triển theo hạ tầng, hướng tuyến và điểm kết nối giao thông quy định tại điểm c khoản 2 Điều 41 của Luật này;

đ) Xác định không gian, diện tích các vùng đất theo định hướng giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch chung xây dựng huyện đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.



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

g) Xây dựng bộ bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

h) Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

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

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

5. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch xây dựng đô thị đối với các quận không phải lập quy hoạch sử dụng đất;

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

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

d) Kế hoạch đầu tư công trung hạn đã được phê duyệt; chủ trương đầu tư để thực hiện các công trình, dự án trong năm kế hoạch;

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

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

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh;

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

c) Tính khả thi của việc thực hiện.

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

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

b) Danh mục các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất và phải được xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích trên bản đồ địa chính;

c) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

8. Chính phủ quy định chi tiết nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

**Điều 43. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh**

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

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội;

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

đ) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

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

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;

c) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

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

a) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

b) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm quốc phòng, an ninh;

c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;

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

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;

b) Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ kế hoạch 05 năm và cụ thể đến từng năm.

5. Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai theo đối tượng sử dụng đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

#### **Điều 44. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Chính phủ tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia; Thủ tướng Chính phủ tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

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

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

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

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

Cơ quan quản lý đất đai cấp huyện có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

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

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 45. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, và 3 Điều 44 của Luật này có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Hình thức, nội dung và thời gian lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện thông qua hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Nội dung lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các dự án công trình thực hiện trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

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

3. Cơ quan có trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 46. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

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

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

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

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

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

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

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

2. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất, bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp có trách nhiệm thẩm định và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 44 của Luật này; cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

5. Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xác định thành một mục riêng trong kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

#### **Điều 47. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Quốc hội quyết định quy hoạch sử dụng đất quốc gia; Chính phủ phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất Quốc gia

2. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

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

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án, các khu vực cần thu hồi đất theo quy hoạch trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

#### **Điều 48. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

2. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

a) Có sự điều chỉnh chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất;

b) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất;

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

d) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

đ) Do biến động bất thường của tình hình kinh tế - xã hội làm hạn chế nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

e) Do sự phát triển của khoa học, công nghệ làm thay đổi cơ bản việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

g) Do yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh.

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

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

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

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

7. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

#### **Điều 49. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan chịu trách nhiệm chủ trì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thuê tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Chính phủ quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

#### **Điều 50. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

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

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

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

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

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

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

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt, phải thực hiện việc công bố công khai;

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

### **Điều 51. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Các quy hoạch theo quy định của Luật này có thể lập đồng thời. Quy hoạch nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn.

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

Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định.

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

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

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

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

5. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm kể từ ngày phê duyệt năm được đưa vào kế hoạch sử dụng đất mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

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

6. Đối với những dự án đầu tư công mà nếu quá 05 năm kể từ năm được đưa vào kế hoạch sử dụng đất mà chưa thực hiện thì người sử dụng đất trong vùng quy hoạch được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

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

9. Chính phủ quy định chi tiết việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

## **Điều 52. Báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

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

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả ước thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 hàng năm;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả ước thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 hàng năm;

c) Định kỳ 05 năm một lần vào cuối mỗi kỳ kế hoạch sử dụng đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội.



2. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đối với năm cuối của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ kế hoạch sử dụng đất.

**Điều 53. Giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành**

1. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện và được điều chỉnh trong kỳ rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật này.

2. Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải rà soát, điều chỉnh nội dung phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt để lập quy hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật này.

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

**Chương V**

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

**Mục 1**

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

**Điều 54. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.
2. Trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất; trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất:
  - a) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
  - b) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này.
  - c) Quyết định phê duyệt dự án đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

**Điều 55. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác**

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

**Điều 56. Giao đất không thu tiền sử dụng đất**

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 145 của Luật này.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 57 của Luật này.

3. Người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

4. Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

5. Giao đất để xây dựng nhà ở, đất ở để phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước.

6. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 178 của Luật này.

**Điều 57. Giao đất có thu tiền sử dụng đất**

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở.

2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất ở do được bồi thường hoặc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

5. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

6. Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại các điều 63, 64 và 65 của Luật này.

### **Điều 58. Cho thuê đất**

1. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 56 và Điều 57 của Luật này.

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp không thuộc khoản 2 Điều này;

b) Các trường hợp tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu trả tiền hàng năm.

4. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại các điều 63, 64 và 65 của Luật này.

### **Điều 59. Chuyển mục đích sử dụng đất**

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

a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;

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

c) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung;

d) Chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 56 sang các loại đất phi nông nghiệp quy định tại các Điều 57 hoặc Điều 58 của Luật này.

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

e) Chuyển sang đất thương mại, dịch vụ đối với các loại đất: đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

g) Chuyển sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đối với các loại đất: đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng công trình sự nghiệp.

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

## **Điều 60. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và phù hợp với quy định tại Điều 54 của Luật này.

2. Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển; các khu vực hạn chế tiếp cận có liên quan đến quốc phòng, an ninh thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan.

3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

b) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 61. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;

b) Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo;

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;

đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép

chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền.

**Điều 62. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành**

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

4. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại hoặc chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này nếu có nhu cầu.

## Mục 2

### **GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐẤU THẦU DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 63. Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**

1. Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm:

- a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 128 của Luật này;
- c) Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản;
- d) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền; xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ.
- đ) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;
- e) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;
- g) Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng;
- h) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài do được bồi thường bằng đất theo quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật này;
- i) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế bị thu hồi đất sản xuất kinh doanh theo quy định tại Điều 66 và Điều 67 Luật này mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và tổ chức có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh;
- k) Các trường hợp do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

**Điều 64. Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất**

1. Đất được lựa chọn để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

- a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;
- b) Thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 67 Luật này;
- c) Khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất đã có quy hoạch chi tiết 1/500;
- d) Mục đích sử dụng đất theo quy hoạch có giá trị quyền sử dụng đất cao hơn giá trị sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hiện trạng.

2. Tiêu chí, điều kiện về đấu thầu dự án có sử dụng đất:

- a) Dự án có quy mô diện tích từ 100 héc-ta trở lên;
- b) Dự án có yêu cầu về động lực lan tỏa về phát triển kinh tế - xã hội, yêu cầu về điểm nhân kiến trúc, phát triển đô thị;
- c) Khu đất chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, không phải là khu dân cư tập trung;
- d) Dự án đáp ứng hiệu quả tổng hợp về sử dụng đất, phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường;
- đ) Nhà đầu tư có năng lực về tài chính, có kinh nghiệm triển khai dự án và cam kết về tiến độ hoàn thành dự án với thời gian ngắn nhất.

3. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

- a) Hàng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này;
- b) Tổ chức lập hoặc thi tuyển để lựa chọn phương án quy hoạch chi tiết 1/500 với ý tưởng tốt nhất;
- c) Tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này.

4. Giá đất khởi điểm để đấu thầu dự án có sử dụng đất được xác định không quá 06 tháng trước thời điểm đấu thầu dự án có sử dụng đất và không được thấp hơn giá đất trong bảng giá đất.

5. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

**Điều 65. Đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất**

1. Các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thuộc quy định tại Điều 63 và Điều 64 thì phải đấu giá quyền sử dụng đất.

## 2. Quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất

- a) Đất do Nhà nước quản lý
- b) Đất Nhà nước đã thu hồi, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất.
- c) Đất do Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật, tự nguyện trả lại đất, hết thời hạn sử dụng đất mà không được gia hạn.
- d) Đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.

## 3. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

- a) Hàng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.
- b) Tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 trước khi đấu giá quyền sử dụng đất.

## 4. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 57 và Điều 58 của Luật này;
- b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 60 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;
- c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

## 5. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

# Chương VI

## THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT

### **Điều 66. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh**

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

- 1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;
- 2. Xây dựng căn cứ quân sự;
- 3. Xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
- 4. Xây dựng ga, cảng quân sự;
- 5. Xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;



6. Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, cơ sở khám chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân;
9. Xây dựng nhà công vụ, nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân;
10. Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

**Điều 67. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:

1. Thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất.

2. Thực hiện các dự án do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm:

- a) Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu đô thị; dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

- b) Dự án sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công;

- c) Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, năng lượng, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom, xử lý chất thải;

3. Thực hiện các dự án được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua sự cần thiết phải thu hồi đất, bao gồm:

- a) Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công;

- b) Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, năng lượng, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải;

- c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình

của tổ chức tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

d) Cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

đ) Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép;

e) Dự án sử dụng đất vùng phụ cận các công trình xây dựng kết cấu hạ tầng đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

4. Dự án không sử dụng vốn đầu tư công thuộc đối tượng áp dụng ưu đãi đầu tư đặc biệt theo quy định của pháp luật về đầu tư.

5. Dự án chỉnh trang khu đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn khi có đủ các điều kiện sau:

a) Dự án để cải tạo chung cư cũ; khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch;

b) Phạm vi thu hồi đất gồm khu đất có các công trình và vùng phụ cận của các công trình quy định tại điểm a khoản này;

c) Việc thực hiện dự án phải thực hiện đồng bộ với xây dựng, cải tạo hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu

6. Dự án lấn biển để sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều này.

7. Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách từ dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất được quy định tại Điều này.

8. Việc thu hồi đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều này phải đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Sử dụng vốn đầu tư công;

b) Thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

**Điều 68. 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**

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

1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Luật này;

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

3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.

### **Điều 69. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai**

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

a) 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;

b) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm;

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

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

đ) Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;

e) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;

h) Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng trong thời hạn 36 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng;

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không đưa đất vào sử dụng theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà đã bị xử phạt nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 124 của Luật này mà vẫn không đưa đất vào sử dụng và không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm.

2. Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 70. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người**

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người bao gồm:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

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

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;

đ) Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

e) Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

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

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

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

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

c) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

đ) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều này;

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 71. Thẩm quyền thu hồi đất**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

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

- a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;
- b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- c) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;
- d) Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và các điểm a, b và c khoản này.

**Điều 72. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

2. Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

3. Người có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Khi quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai, người có đất thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

**Điều 73. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất đã thu hồi**

1. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm:

- a) Đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

- b) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập đối với từng dự án.

2. Cơ quan được quy định tại điểm a khoản 1 Điều này có trách nhiệm quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất do Nhà nước đã thu hồi nhưng chưa giao, chưa cho thuê.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 74. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

1. Hợp dân để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung:

a) Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại khu vực có dự án, thông tin dự án đầu tư;

b) Chủ trương, chính sách có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tổ chức triển khai thực hiện dự án;

c) Dự kiến kế hoạch triển khai các bước để thực hiện; dự kiến nhu cầu, khu vực bố trí tái định cư, nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất.

Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 75 của Luật này.

3. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

b) Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

4. Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 71 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;

b) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

d) Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban

Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 76 của Luật này.

5. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

### **Điều 75. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc**

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc:

- a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;
- b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính.

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được quy định như sau:

a) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế;



b) Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế.

#### **Điều 76. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất**

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện như sau:

a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính;

c) Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; trong thời gian 15 ngày trước và sau tết nguyên đán; các ngày truyền thống đối với các đối tượng chính sách nếu họ là người bị cưỡng chế và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương;

d) Việc cưỡng chế thu hồi đất thực hiện với người sử dụng đất, người có tài sản gắn liền với đất và đối tượng khác có liên quan đến khu đất thu hồi (nếu có).

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành mà người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế, gồm Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; thanh tra, tư pháp, tài nguyên và môi trường, xây dựng, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế;

c) Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản.

5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

c) Lực lượng Công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với Ban cưỡng chế niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất;

đ) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban thực hiện cưỡng chế thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban thực hiện cưỡng chế có yêu cầu.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 77. Trưng dụng đất**

1. Nhà nước trưng dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này

2. Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản; trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói nhưng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất ngay tại thời điểm trưng dụng. Quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

Chậm nhất là 48 giờ, kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công Thương, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất. Người có thẩm quyền trưng dụng đất không được phân cấp thẩm quyền cho người khác.

4. Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng có hiệu lực thi hành. Trường hợp hết thời hạn trưng dụng đất mà mục đích của việc trưng dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày. Quyết định gia hạn trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho người có đất trưng dụng trước khi kết thúc thời hạn trưng dụng.

Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời hạn trưng dụng được tính từ ngày ra quyết định đến không quá 30 ngày kể từ ngày bãi bỏ tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.

5. Người có đất trưng dụng phải chấp hành quyết định trưng dụng. Trường hợp quyết định trưng dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật mà người có đất trưng dụng không chấp hành thì người quyết định trưng dụng đất ra quyết định cưỡng chế thi hành và tổ chức cưỡng chế thi hành hoặc giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trưng dụng tổ chức cưỡng chế thi hành.

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

7. Việc bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có đất trưng dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại; trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra;

b) Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán;

c) Trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trưng dụng đến ngày hoàn trả đất trưng dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trưng dụng.

Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trưng dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trưng dụng đất;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trưng dụng thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra trên cơ sở văn bản kê khai của người sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Căn cứ vào mức bồi thường thiệt hại do Hội đồng xác định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định mức bồi thường;

đ) Tiền bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn trả đất.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 78. Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**

1.

PA1: Việc sử dụng đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Luật này và dự án đô thị, nhà ở thương mại mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

PA2: Việc sử dụng đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Luật này mà không thuộc trường hợp dự án đô thị, nhà ở thương mại và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Việc nhận chuyển nhượng để chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản này không áp dụng đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích phi nông nghiệp.

2. Trường hợp trong khu vực đất thực hiện dự án quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý mà không tách thành dự án độc lập được thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh.

4. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

## **Chương VII**

### **BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**

#### **Mục 1**

#### **BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT, CHI PHÍ ĐẦU TƯ CÒN LẠI VÀO ĐẤT**

##### **Điều 79. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

3. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc bằng tiền hoặc bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

5. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất.

6. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

**Điều 80. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

5. 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 và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

7. Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

**Điều 81. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

1. Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này;

b) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;

d) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

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

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 82. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 145, Điều 146 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 146 của Luật này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 145 của Luật này.

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

**Điều 83. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo**

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

**Điều 84. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.



3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này thì được bồi thường về đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 85. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 86. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại khoản 5 Điều 57 của Luật này; tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 207 của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà

nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 80 của Luật này thì được bồi thường về đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 87. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất**

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật này.
2. Đất được Nhà nước giao để quản lý.
3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 69 và các điểm a, b, c, d, đ và g khoản 1 Điều 70 của Luật này.
4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật này.

**Mục 2**

**BÒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN,  
VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH**

**Điều 88. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.
2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

**Điều 89. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

### **Điều 90. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi**

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với cây lâu năm, được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại.

c) Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại;

d) Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế mật độ về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 91. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường tại khoản 1 Điều này.

### **Điều 92. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất**

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, h, i khoản 1 Điều 69 và điểm a, b, c, d, đ khoản 1 Điều 70 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

### **Điều 93. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn**

Khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

### **Điều 94. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ;

b) Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.

2. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;

b) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;

c) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;

d) Hỗ trợ khác.

3. Quỹ hỗ trợ cho người bị hạn chế khả năng lao động khi Nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập. Nguồn tài chính của Quỹ được trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương; đóng góp của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này

**Điều 95. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

3. Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

**Điều 96. Lập và thực hiện dự án tái định cư**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền và phải tuân thủ pháp luật về nhà ở.

3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 97. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở**

1. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở thì được bố trí tái định cư.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

3. Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.

4. Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

5. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

6. Trường hợp người có đất ở thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về đất ở không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Trường hợp người có nhà ở chung cư bị thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về nhà ở chung cư không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

7. Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu cho phù hợp với điều kiện từng vùng, miền và địa phương.

### **Điều 98. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt**

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng mà cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo cam kết đó.

3. Đối với trường hợp thu hồi quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 70 của Luật này thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để ổn định đời sống, sản xuất theo quy định của Chính phủ.

**Điều 99. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 100. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư**

1. Trường hợp cần thiết, việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng đối với dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định; đối với dự án nhóm A do Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Việc quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng đồng thời với phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

2. Đối với dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà chủ đầu tư có nhu cầu thì được tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền tách thành dự án độc lập.

## **Chương VIII**

### **PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT**

#### **Điều 101. Phát triển quỹ đất**

1. Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư.

2. Việc phát triển quỹ đất, quản lý và sử dụng quỹ đất phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và theo quy định của pháp luật.

3. Đất đưa vào để tạo quỹ đất bao gồm:

a) Đất thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để tạo quỹ đất;

b) Đất thu hồi vùng phụ cận của các dự án, công trình thuộc diện Nhà nước thu hồi đất;

c) Đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 69 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 70 của Luật này;

d) Đất do Nhà nước quản lý nhưng chưa đưa vào sử dụng;

đ) Đất được tạo lập từ việc thực hiện dự án lấn biển đầu tư bằng nguồn vốn của Nhà nước;

e) Đất thu hồi của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; do sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường.

4. Trường hợp phải thu hồi đất quy định tại điểm a, b, c và đ khoản 3 Điều này được thực hiện theo dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

#### **Điều 102. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất**

1. Tổ chức phát triển quỹ đất là chủ đầu tư các dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất trình cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, gồm:

a) Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng khai thác quỹ đất vùng phụ cận của các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật;

b) Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng được tách từ các dự án đầu tư thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 67 Luật này.

2. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư thì đưa vào danh mục dự án thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện.



### **Điều 103. Quỹ phát triển đất**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Quỹ phát triển đất để thực hiện dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 102 của Luật này; định giá đất, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, quản lý quỹ đất sau tạo lập; ứng vốn cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khác.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất.

3. Nghiêm cấm việc sử dụng Quỹ phát triển đất không đúng mục đích tại khoản 1 Điều này.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 104. Quản lý, khai thác quỹ đất**

1. Quỹ đất theo quy định tại khoản 3 Điều 101 của Luật này do Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn, chiếm đất.

2. Đất thuộc quỹ đất được giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

3. Quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả.

### **Điều 105. Tổ chức phát triển quỹ đất**

1. Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thành lập theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng thực hiện các dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 102 của Luật này; thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho các dự án khác; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý, khai thác quỹ đất và các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với các đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp nhà nước cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích.

4. Chi phí thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; định giá đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý quỹ đất sau tạo lập được khấu trừ vào tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất trước khi nộp vào ngân sách.

5. Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất quy định tại khoản 3 Điều này và chi phí thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 4 Điều này được sử dụng từ Quỹ phát triển đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 106. Ngân hàng đất nông nghiệp**

1. Ngân hàng đất nông nghiệp là doanh nghiệp nhà nước do Chính phủ thành lập theo quy định của pháp luật doanh nghiệp.

2. Ngân hàng đất nông nghiệp có chức năng tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp.

3. Hoạt động của Ngân hàng đất nông nghiệp không vì mục đích lợi nhuận, được Nhà nước bảo đảm khả năng thanh toán, được miễn thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước.

4. Kinh phí hoạt động của Ngân hàng đất nông nghiệp được cấp từ ngân sách nhà nước; ứng từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác; vay từ các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; huy động vốn của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật để thực hiện việc tạo lập quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

## **Chương IX**

### **ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

#### **Mục 1 HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH**

### **Điều 107. 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 sử dụng để:

- a) Làm công cụ quản lý đất đai;
- b) Bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất, người quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai;
- c) Xác định các khoản thu tài chính từ đất đai;

- d) Giám sát biến động thị trường quyền sử dụng đất;
- đ) Hỗ trợ người sử dụng đất trong việc tiếp cận vốn tín dụng;
- e) Hỗ trợ các ngành, các cấp chỉ đạo điều hành, xây dựng, triển khai và giám sát việc thực hiện quy hoạch, phát triển cơ sở hạ tầng;
- g) Cung cấp thông tin cho nhà đầu tư có nhu cầu tiếp cận đất đai.

**Điều 108. Nguyên tắc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính**

1. Hồ sơ địa chính được lập đến từng thửa đất, bảo đảm tính khoa học và thống nhất thông tin trong hồ sơ với hiện trạng quản lý, sử dụng đất; được tập hợp theo đơn vị hành chính cấp xã.

2. Hồ sơ địa chính phải được cập nhật biến động đầy đủ, kịp thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính về đất đai hoặc do yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo phản ánh đầy đủ tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn.

**Điều 109. Trách nhiệm lập, cập nhật, khai thác hồ sơ địa chính**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc lập hồ sơ địa chính tại địa phương.

2. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập hồ sơ địa chính; kiểm tra, giám sát việc cập nhật hồ sơ địa chính thường xuyên tại địa phương.

3. Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng, cung cấp thông tin từ hồ sơ địa chính theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện.

4. Công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm quản lý, khai thác thông tin từ hồ sơ địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương; cập nhật biến động đất đai đối với những trường hợp biến động thuộc thẩm quyền và phản ánh tình hình vi phạm trong quản lý sử dụng đất vào hồ sơ địa chính.

5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính, việc khai thác sử dụng và kiểm tra giám sát đối với hồ sơ địa chính.

**Mục 2**

**ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**Điều 110. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

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

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính.

4. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào Sổ địa chính.

### **Điều 111. Đăng ký lần đầu**

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

- a) Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- b) Thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng; chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép;
- c) Thửa đất được giao để quản lý theo quy định tại Điều 9 của Luật này mà chưa đăng ký;
- d) Tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, tổ chức thực hiện đăng ký lần đầu cho các trường hợp chưa đăng ký.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 112. Đăng ký biến động**

1. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

- a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
- b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất được phép đổi tên;
- c) Thay đổi về ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất;
- d) Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận; đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;
- đ) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp không phải xin phép;
- e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;
- g) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này;

h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

i) Chia tách, hợp nhất, sáp nhập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề;

m) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

n) Có sự thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không;

2. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 113. Giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất**

1. Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

3. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất.

4. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

5. Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

7. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

**Điều 114. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 113 của Luật này thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 113 của Luật này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Người sử dụng đất được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 147 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được công nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 115. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 113 của Luật này, có hộ khẩu

thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 113 của Luật này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:

a) Thừa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai;

b) Thừa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp không thuộc trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì được Nhà nước ghi nhận là người đang sử dụng đất tại thời điểm đăng ký, được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 116. Công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất**

1. Tổ chức đang sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích.

2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được công nhận quyền sử dụng đất thì được giải quyết như sau:

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 58 của Luật này thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê sau khi được công nhận quyền sử dụng đất.

4. Tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Được Nhà nước cho phép hoạt động;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 117. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao, hạn mức đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân**

1. Diện tích đất có vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 113 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 113 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 162 và khoản 4 Điều 163 của Luật này.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 113 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 113 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;



c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 113 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 162 và khoản 4 Điều 163 của Luật này.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Luật này.

7. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân được thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

8. Việc xác định diện tích đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký đất đai hợp lệ.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 118. Thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất:**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

## **Mục 3**

### **CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**Điều 119. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo mẫu thống nhất trong cả nước.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận

quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

**Điều 120. Nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác 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.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình 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. 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 đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. 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 bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 113 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.

7. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 121. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

1. Đất dự phòng và đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.
2. Đất được giao để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 9 của Luật này, trừ trường hợp: đất được giao sử dụng chung với đất được giao quản lý thì được chứng nhận phần quyền sử dụng theo quyết định giao, cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
3. Đất thuê, thuê lại của người sử dụng đất; đất nhận khoán, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, phù hợp với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
4. Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng 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.
5. Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm

công trình giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

### **Điều 122. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất**

1. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

### **Điều 123. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp**

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận đã cấp 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, 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 đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Chương X**

### **TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT**

#### **Mục 1**

#### **TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

##### **Điều 124. Các khoản thu tài chính từ đất đai**

1. Các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm:

- a) Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất; khi sử dụng đất kết hợp quy định tại Điều 184 của Luật này;
- b) Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê;
- c) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng;
- d) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai;
- đ) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- e) Thuế về sử dụng đất;
- g) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;
- h) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Các khoản thu tài chính từ đất đai là nguồn thu của ngân sách trung ương và ngân sách địa phương theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

3. Chính phủ quy định chi tiết các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều này.

##### **Điều 125. Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai**

1. Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai bao gồm:

- a) Dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;
- b) Dịch vụ đo đạc địa chính;
- c) Dịch vụ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- d) Dịch vụ tư vấn định giá đất;
- đ) Các dịch vụ khác.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

##### **Điều 126. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:

- a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;
- b) Mục đích sử dụng đất;

c) Giá đất theo quy định tại Điều 130 và Điều 131 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá; trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá trúng đấu thầu.

d) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là giá trúng đấu giá; trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá trúng đấu thầu;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

đ) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước.

3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

4. Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

Việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được tổ chức thực hiện trước thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất không quá 06 tháng.

Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm thay đổi hệ số sử dụng đất nhưng không làm thay đổi diện tích đất sử dụng thì phải xác định lại giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 127. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất**

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 59 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Nộp tiền thuê đất hàng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được gia hạn.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 128. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

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

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

3. Nhà nước có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất để xây dựng các công trình giáo dục, khoa học công nghệ, y tế, bảo vệ môi trường, văn hóa, thể dục thể thao phục vụ công cộng, công trình trợ giúp thương binh, người khuyết tật, trẻ em mồ côi, người già neo đơn hoặc sử dụng đất tại địa bàn các xã miền núi, biên giới, hải đảo, không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị và các dự án khác được Thủ tướng Chính phủ quyết định;

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

c) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số;

d) Sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập;

đ) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không;

e) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt, ga đường sắt;

g) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, bảo vệ môi trường đối với hợp tác xã;

h) Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Mục 2**

### **GIÁ ĐẤT**

#### **Điều 129. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất**

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Theo mục đích sử dụng đất định giá;

b) Theo thời hạn sử dụng đất;

c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường;

d) Tuân thủ đúng quy chuẩn, phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật;

đ) Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.

2. Chính phủ quy định cụ thể về quy chuẩn, phương pháp định giá đất, quy trình kiểm tra, giám sát việc xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể.

#### **Điều 130. Bảng giá đất**

1. Căn cứ nguyên tắc, quy chuẩn, phương pháp định giá đất, giá đất phổ biến trên thị trường và biến động giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất, hệ số điều chỉnh biến động giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm.

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

2. Bảng giá đất quy định giá các loại đất theo vị trí. Đối với khu vực đã có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thị trường thì xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn.

3. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;



- b) Tính thuế sử dụng đất;
- c) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;
- d) Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng;
- đ) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- h) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- i) Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân.

4. Chính phủ quy định cụ thể nguyên tắc xác định mức thu ổn định trong 5 năm và không vượt quá 20 % so với kỳ trước phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương để xác định nghĩa vụ tài chính đất đai đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 131. Giá đất cụ thể**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan định giá đất cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan định giá đất cấp tỉnh thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan định giá đất cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Cơ quan định giá đất cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định giá đất. Cơ quan định giá đất được thuê tổ chức có chức năng tư vấn giá đất thực hiện việc thẩm định lại kết quả xác định giá đất cụ thể.

2. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

e) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà ảnh hưởng đến hệ số sử dụng đất; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với phương án đấu giá đất áp dụng cho tổ chức tham gia đấu giá; xác định giá khởi điểm để đấu thầu dự án sử dụng đất.

3. Chính phủ quy định cụ thể việc áp dụng các phương pháp để định giá đất cụ thể. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm định giá.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 132. Tư vấn xác định giá đất**

1. Tư vấn xác định giá đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Khi xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể, thẩm định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu;

b) Khi giải quyết khiếu nại về giá đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có liên quan;

c) Khi thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể mà các bên có yêu cầu;

d) Định giá đất trong tố tụng.

2. Điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, hành nghề tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Việc xác định giá đất của tư vấn xác định giá đất phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo nguyên tắc, phương pháp định giá đất quy định tại Điều 129 của Luật này.

4. Giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

### **Điều 133. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất**

1. Quyền của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:
  - a) Thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật này, Luật giá và quy định khác của pháp luật có liên quan;
  - b) Yêu cầu bên thuê tư vấn cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến việc tư vấn xác định giá đất; được nhận tiền dịch vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng;
  - c) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng tư vấn xác định giá đất khi bên thuê tư vấn vi phạm điều kiện do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật;
  - d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:
  - a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn xác định giá đất;
  - b) Thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng tư vấn xác định giá đất với bên thuê tư vấn;
  - c) Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền về tổ chức, kết quả hoạt động tư vấn xác định giá đất định kỳ hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất;
  - d) Thực hiện nghĩa vụ về thuế và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định của pháp luật;
  - đ) Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi tổ chức tư vấn xác định giá đất đặt trụ sở chính;
  - e) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn xác định giá đất;
  - g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Chương XI**

### **HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI**

#### **Điều 134. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai**

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước.
2. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

3. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai gồm các thành phần cơ bản sau:

- a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;
- b) Phần mềm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia;
- c) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

### **Điều 135. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai**

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia, quốc tế được công nhận tại Việt Nam, triển khai đồng bộ trong phạm vi cả nước.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai gồm các thành phần:

- a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;
- b) Cơ sở dữ liệu địa chính;
- c) Cơ sở dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai;
- d) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- đ) Cơ sở dữ liệu giá đất;
- e) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;
- g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;
- h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

3. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là nền tảng cơ sở cho triển khai công tác quản lý, nghiệp vụ, hoạt động về đất đai; cung cấp dữ liệu thông tin cho quản trị nhà nước, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; phát triển Chính phủ số, phát triển kinh tế số, xã hội số; tạo ra thông tin mới và các giá trị gia tăng; nguồn thu từ phí cung cấp dữ liệu, thông tin đất đai để phát triển, duy trì, vận hành cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

### **Điều 136. Quản lý, khai thác và kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai**

1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử có giá trị pháp lý như trong hồ sơ dạng giấy.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai là tài sản của Nhà nước phải được bảo đảm an ninh, an toàn chặt chẽ; nghiêm cấm mọi hành vi truy cập trái phép, phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là duy nhất, được quản lý tập trung và được phân cấp, phân quyền thống nhất từ Trung ương đến địa phương;

4. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, đảm bảo phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai trên thực tế;

5. Bộ, ngành, cơ quan có liên quan được kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

6. Khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

a) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;

b) Người sử dụng đất được khai thác thông tin của mình trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

c) Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật;

e) Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin dữ liệu về đất đai. Khuyến khích các tổ chức cá nhân phản hồi, cung cấp, cập nhật thông tin cho cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

g) Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và chi phí cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định.

h) Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai đối với các nội dung do cơ quan trung ương quản lý theo quy định của pháp luật; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật về giá.

### **Điều 137. Dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai**

1. Các dịch vụ công trực tuyến về đất đai gồm dịch vụ hành chính công về đất đai, dịch vụ cung cấp, khai thác thông tin về đất đai và dịch vụ công khác về đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai được quy định như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai theo quy định của Chính phủ bảo đảm kết nối, liên thông, thuận tiện, đơn giản, an toàn cho cơ quan, tổ chức, cá nhân và phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai;

b) Các hình thức xác nhận của nhà nước với quyền và nghĩa vụ của tổ chức cá nhân sử dụng đất được thực hiện trên hồ sơ số và xác thực điện tử. Các giao dịch về đất đai trên môi trường điện tử có tính pháp lý và được pháp luật bảo hộ.

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng, tổ chức, hướng dẫn triển khai dịch vụ công trực tuyến về đất đai, bảo đảm tính đồng bộ, kết nối, liên thông theo quy định của pháp luật.

**Điều 138. Bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai**

1. Kinh phí xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin đất đai được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành và khai thác hoạt động hệ thống thông tin đất đai được sử dụng từ nguồn ngân sách cấp hàng năm, các khoản thu tài chính từ đất đai, từ hoạt động khai thác sử dụng hệ thống thông tin đất đai và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia trong việc đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và khai thác thông tin, dữ liệu đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng từ cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc sử dụng các khoản thu tài chính từ đất đai để xây dựng, cập nhật, duy trì vận hành, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

**Điều 139. Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai**

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

a) Tổ chức xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

b) Xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai cấp vùng, cả nước và cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai ở trung ương;

c) Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia trong phạm vi cả nước;

d) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia với cổng dịch vụ công quốc gia, các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai theo quy định của Chính phủ.

2. Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật, làm giàu cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương; kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật; thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai tại địa phương theo quy định của Chính phủ.

4. Chính phủ quy định cụ thể về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

## **Chương XII**

### **CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT**

#### **Mục 1**

#### **THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT**

##### **Điều 140. Đất sử dụng ổn định lâu dài**

Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng;
2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 4 Điều 147 của Luật này;
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất quy định tại khoản 3 Điều 56 của Luật này;
4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định được nhà nước công nhận mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 166 của Luật này; đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ chi đầu tư và chi thường xuyên quy định tại khoản 2 Điều 166 của Luật này;
6. Đất quốc phòng, an ninh;
7. Đất tôn giáo quy định tại Điều 178 của Luật này;
8. Đất tín ngưỡng;
9. Đất giao thông; đất thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh;
10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
11. Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 142 và khoản 2 Điều 143 của Luật này.

### **Điều 141. Đất sử dụng có thời hạn**

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 145 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn, trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất.

2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất mà có điều chỉnh thời hạn hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư thì người sử dụng đất được Nhà nước điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

5. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

6. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

7. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 166 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh không quá 70 năm.



Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

8. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

9. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

10. Thời hạn giao đất, cho thuê đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không nhằm mục đích kinh doanh thì thời sử dụng đất được xác định theo thời hạn thực hiện dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này.

11. Trước khi hết hạn sử dụng đất ít nhất 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất. Sau thời hạn nêu trên mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

12. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 142. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 141 của Luật này nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 141 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.

### **Điều 143. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất**

1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng của hộ gia đình, cá nhân thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành mà hết hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét cho gia hạn theo thời hạn quy định tại Điều 141 của Luật này.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

### **Điều 144. Thời hạn sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư; điều chỉnh, gia hạn thời hạn sử dụng đất của dự án**

1. Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư có sử dụng đất phải xác định tiến độ hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các công trình xây dựng gắn liền với đất.

2. Việc xem xét gia hạn, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư khi hết thời hạn sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;

b) Có văn bản đề nghị điều chỉnh kèm theo báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của dự án đề nghị gia hạn luận chứng về sự cần thiết tiếp tục thực hiện dự án đầu tư theo thời hạn dự án mới;

c) Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Mục 2**

### **CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 145. Hạn mức giao đất nông nghiệp**

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 héc ta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 héc ta.

5. Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn

mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

7. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Cơ quan quản lý đất đai nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

8. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều này.

#### **Điều 146. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân**

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 145 của Luật này.

2. Việc xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các yếu tố sau đây:

- a) Điều kiện đất đai và công nghệ sản xuất;
- b) Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa.

3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

#### **Điều 147. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng**

1. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng gồm đất nông nghiệp Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do thuê quyền sử dụng đất

của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này;

b) Đối với những địa phương chưa thực hiện việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất;

c) Đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và đang sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng.

3. Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch và được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp kết hợp với dịch vụ nhưng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến diện tích đất nông nghiệp theo quy hoạch. Đối với đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 151 của Luật này.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng được quy định như sau:

a) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc;

b) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 148. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích**

1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;

c) Xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm tùy theo mục đích sử dụng đất.

Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 149. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng**

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập, trừ trường hợp quy định tại Điều 150 của Luật này mà đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp thì phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất. Nội dung phương án sử dụng đất phải xác định rõ diện tích, ranh giới sử dụng, diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát, phê duyệt

phương án sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất theo phương án sử dụng đất được phê duyệt; thu hồi diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, giao khoán, cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm để tạo quỹ đất giao, cho thuê đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương.

3. Tổ chức kinh tế đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành phải chuyển sang thuê đất.

### **Điều 150. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng**

1. Các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường có trách nhiệm:

a) Rà soát hiện trạng sử dụng đất về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp;

b) Xây dựng phương án sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Nội dung phương án sử dụng đất phải thể hiện vị trí, ranh giới sử dụng đất; diện tích đất đề nghị giữ lại sử dụng theo từng loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; diện tích đất bàn giao cho địa phương.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo việc rà soát, phê duyệt phương án sử dụng đất;

b) Chỉ đạo thực hiện việc xác định cụ thể ranh giới, cắm mốc giới sử dụng đất theo phương án được duyệt;

c) Quyết định phương án sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này của tổ chức sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường; quyết định công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích công nhận cho tổ chức đang sử dụng đúng mục đích theo phương án đã được phê duyệt;

d) Quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích bàn giao cho địa phương theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt; diện tích đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật; bị lấn, chiếm; liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định thì Nhà nước quyết định thu hồi đất để tạo quỹ đất theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 101 của Luật này.

4. Đối với diện tích đất mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể; diện tích đất bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập phương án sử dụng theo thứ tự ưu tiên sau:

a) Giao đất, cho thuê đất cho đồng bào dân tộc thiểu số, hộ gia đình, cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất;

b) Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất nếu người sử dụng đất có nhu cầu và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương;

c) Xây dựng các công trình công cộng;

d) Sử dụng vào mục đích khác theo quy hoạch sử dụng đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 151. Đất trồng lúa**

1. Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao.

2. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng rừng, chăn nuôi tập trung, làm muối và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

4. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ.

5. Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật.

### **Điều 152. Đất chăn nuôi tập trung**

1. Đất chăn nuôi tập trung là đất để xây dựng trang trại chăn nuôi tập trung tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi, bao gồm chuồng trại chăn nuôi, khảo nghiệm và các công trình gắn liền với trang trại chăn nuôi như: cơ sở giết mổ, sơ chế, chế biến, bảo quản sản phẩm chăn nuôi, cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi, công trình xử lý chất thải và công trình phụ trợ khác.

2. Việc sử dụng đất chăn nuôi tập trung phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không ảnh hưởng đến người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

c) Trường hợp sử dụng đất chăn nuôi mà có xây dựng công trình gắn liền với đất thì phải đảm bảo các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.



3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất; được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư chăn nuôi tập trung.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án chăn nuôi tập trung.

### **Điều 153. Đất rừng sản xuất**

1. Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất rừng sản xuất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư theo quy định của luật này phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà nước giao đất rừng sản xuất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 145 của Luật này. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất rừng sản xuất vượt hạn mức giao đất thì phải chuyển sang thuê đất

b) Cộng đồng dân cư cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng;

c) Đơn vị vũ trang nhân dân;

d) Ban quản lý rừng đặc dụng, ban quản lý rừng phòng hộ đối với diện tích đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ.

3. Nhà nước cho tổ chức kinh tế, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, hộ gia đình, cá nhân thuê đất rừng sản xuất để sản xuất lâm nghiệp theo quy định sau đây:

a) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng.

4. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với rừng sản xuất là rừng tự nhiên không được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều này được sử dụng kết hợp với mục đích khác theo quy định tại Điều 184 của Luật này nhưng không làm thay đổi mục đích sử dụng đất rừng sản xuất.

6. Nhà nước cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án trồng rừng sản xuất.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 154. Đất rừng phòng hộ**

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để quản lý rừng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho các đối tượng sau đây:

a) Ban quản lý rừng phòng hộ, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân đối với đất rừng phòng hộ đầu nguồn, đất rừng phòng hộ biên giới; đất rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; đất rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển;

b) Tổ chức kinh tế đối với đất rừng phòng hộ xen kẽ trong diện tích đất rừng sản xuất của tổ chức đó;

c) Hộ gia đình, cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ đối với rừng phòng hộ đầu nguồn; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển;

d) Cộng đồng dân cư cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ đối với rừng phòng hộ đầu nguồn; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển; rừng bảo vệ nguồn nước của cộng đồng dân cư đó.

2. Ban quản lý rừng phòng hộ, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khi sử dụng đất rừng phòng hộ theo quy định tại khoản 1 Điều này được sử dụng kết hợp với mục đích du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí. Đối với diện tích đất sử dụng kết hợp phải đáp ứng các điều kiện về sử dụng đất khi sử dụng đất kết hợp theo quy định tại Điều 184 và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 124 của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 155. Đất rừng đặc dụng**

1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng để quản lý rừng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho các đối tượng sau đây:

a) Ban quản lý rừng đặc dụng đối với vườn quốc gia; khu dự trữ thiên nhiên; khu bảo tồn loài - sinh cảnh; khu bảo vệ cảnh quan bao gồm rừng bảo tồn di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, rừng bảo vệ môi trường đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; rừng giống quốc gia; vườn thực vật quốc gia;

b) Tổ chức khoa học và công nghệ, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp về lâm nghiệp đối với rừng nghiên cứu, thực nghiệm khoa học, vườn thực vật quốc gia;

c) Ban quản lý rừng phòng hộ, tổ chức kinh tế, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân đối với khu bảo vệ cảnh quan bao gồm rừng bảo tồn di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; rừng bảo vệ môi trường đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao xen kẽ trong diện tích rừng được giao;

d) Cộng đồng dân cư đối với khu rừng tín ngưỡng mà họ đang quản lý và sử dụng theo truyền thống;

đ) Tổ chức kinh tế, tổ chức khoa học và công nghệ, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp về lâm nghiệp trong nước đối với rừng giống quốc gia xen kẽ trong diện tích rừng được giao.

2. Ban quản lý rừng đặc dụng giao khoán đất rừng đặc dụng thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư tại chỗ để bảo vệ và phát triển rừng. Căn cứ điều kiện cụ thể, ban quản lý rừng đặc dụng phối hợp với chính quyền địa phương lập dự án di dân, tái định cư trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt để di dân ra khỏi phân khu bảo vệ nghiêm ngặt của rừng đặc dụng.

3. Ban quản lý rừng đặc dụng, tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất rừng đặc dụng theo quy định tại khoản 1 Điều này được sử dụng kết hợp với mục đích du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí. Đối với diện tích đất sử dụng kết hợp phải đáp ứng các điều kiện về sử dụng đất khi sử dụng đất kết hợp theo quy định tại Điều 184 và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 124 của Luật này.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 156. Đất làm muối**

1. Đất làm muối được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trong hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

2. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

3. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.

### **Điều 157. Đất có mặt nước nội địa**

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư

nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp. Việc sử dụng đất phải đảm bảo cảnh quan, bảo vệ môi trường và không được làm ảnh hưởng đến mục đích chính của công trình sử dụng đất có mặt nước nội địa.

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải tuân theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch tài nguyên nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để san lấp hoặc đào hồ, đầm, tạo không gian thu, trữ nước, tạo cảnh quan thì phải đánh giá tác động môi trường và được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

#### **Điều 158. Đất có mặt nước ven biển**

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để sử dụng vào các mục đích theo quy định của Luật này.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau đây:

a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;

c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;

d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển;

đ) Bảo vệ chất lượng nước khu vực ven biển; không gây nhiễm mặn các tầng chứa nước dưới đất.

3. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển để thực hiện dự án lấn biển phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

Chế độ sử dụng đất của loại đất hình thành sau hoạt động lấn biển thực hiện loại đất tương ứng theo quy định của Luật này.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 159. Đất bãi bồi ven sông, ven biển**

### **1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển**

a) Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi bồi ven sông, đất cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất cù lao trên biển;

b) Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố nào thì do Ủy ban nhân dân cấp huyện đó quản lý;

c) Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư;

d) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất, nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước xem xét cho thuê đất.

2. Nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để khai hoang đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng và có chính sách khuyến khích tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển dựa trên nguyên tắc bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường.

### **4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.**

## **Điều 160. Tập trung đất nông nghiệp**

### **1. Nguyên tắc tập trung đất nông nghiệp**

a) Bảo đảm công khai, minh bạch, tự nguyện, dân chủ, công bằng;

b) Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

c) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và các pháp luật khác có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

### **2. Các phương thức tập trung đất nông nghiệp**

a) Dồn điền, đổi thửa;

- b) Thuê quyền sử dụng đất;
- c) Góp quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất nông nghiệp.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung.

Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định. Trường hợp trong phương án sử dụng đất có thay đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp thì phải thỏa thuận với chủ sử dụng đất về phương án hoàn trả đất nông nghiệp sau khi đã tham gia tập trung đất đai. Trường hợp tập trung đất nông nghiệp mà phải điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 185 của Luật này.

5. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tập trung đất nông nghiệp và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tập trung.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 161. Tích tụ đất nông nghiệp**

1. Nguyên tắc tích tụ đất nông nghiệp

a) Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của các tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

b) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và các pháp luật khác có liên quan; sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

2. Các phương thức tích tụ đất nông nghiệp:

- a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai với quy mô phù hợp để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính

sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tích tụ đất nông nghiệp và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tích tụ.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 162. Đất ở tại nông thôn**

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn.

3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hóa nông thôn.

4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

### **Điều 163. Đất ở tại đô thị**

1. Đất ở tại đô thị gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại.

3. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.

5. Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

### **Điều 164. Đất xây dựng khu chung cư**

1. Đất xây dựng khu chung cư gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của những hộ gia đình trong nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường.

3. Chính phủ quy định chi tiết chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư.

### **Điều 165. Đất sử dụng để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn**

1. Đất sử dụng để chỉnh trang đô thị gồm đất chỉnh trang khu vực nội thành, nội thị hiện có; đất được quy hoạch để mở rộng đô thị.

Đất sử dụng để chỉnh trang khu dân cư nông thôn gồm đất chỉnh trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn.

2. Việc sử dụng đất để chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Nhà nước thu hồi đất, giao cho tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn trong các trường hợp quy định tại Điều 67 của Luật này.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được góp quyền sử dụng đất để xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ. Việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó tự thỏa thuận. Việc điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 185 của Luật này.

### **Điều 166. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp**

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan gồm đất trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.

2. Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.

3. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.



4. Người đại diện cơ quan, tổ chức được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, được thuê và phải sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.

5. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường.

### **Điều 167. Đất quốc phòng, an ninh**

1. Đất quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều 66 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.

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

3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

4. Đối với đất quốc phòng, an ninh hiện do các đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng khi kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế gắn với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải lập phương án sử dụng đất trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

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.

5. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế:

a) Được tổ chức, sản xuất kinh doanh theo phương án đã được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt;

b) Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất và các lợi ích khác theo quy định của pháp luật;

c) Không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

d) Không được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất;

đ) Không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

e) Không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất;

g) Không được chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất. Không được cho thuê tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

h) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 168. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp**

1. Việc sử dụng đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo thì ngoài các đối tượng được thuê đất theo quy định tại khoản này, Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

3. Nhà đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm được quyền chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đất kinh doanh.

Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

4. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp thì tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được gia hạn sử dụng.

5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 197 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 198 của Luật này.

6. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định của Luật này.

7. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

8. Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm dành quỹ đất công nghiệp đã đầu tư kết cấu hạ tầng để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường và để thực hiện chính sách khác của nhà nước; chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và được Nhà nước hoàn trả chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đối với phần diện tích đất này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án để xác định quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.

9. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn. Không bố trí khu vực nhà ở của người lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất.

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 169. Đất khu kinh tế**

### **PA1: Giữ như hiện hành**

1. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng gồm: khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư.

Việc xây dựng, mở mới các khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tổng thể hệ thống các khu kinh tế trong cả nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết xây dựng của khu kinh tế.

3. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các Điều 56, 57 và 58 của Luật này.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá 70 năm.

4. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất, kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế và khuyến khích sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế.

6. Chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu kinh tế được áp dụng đối với từng loại đất theo quy định của Luật này.

7. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án, nếu có nhu cầu được Ban quản lý khu kinh tế xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**PA2: Không quy định thành điều riêng mà lồng ghép trong các điều quy định chế độ sử dụng đất các loại đất và có quy định xử lý chuyển tiếp tại Điều 235 của dự thảo Luật này.**

### **Điều 170. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao**

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao, theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ bao gồm các loại đất để sử dụng vào các mục đích theo quy định của pháp luật về công nghệ cao. Việc sử dụng đất cho khu công nghệ cao phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghệ cao phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghệ cao để phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao.

2. Ban quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm:

a) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất;

b) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, quyết định mức thu tiền thuê đất, thu hồi đất đã giao, cho thuê đất trong khu công nghệ cao và quản lý quỹ đất đã thu hồi;

c) Phối hợp với cơ quan đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký vào hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất trong khu công nghệ cao;

d) Lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và gửi đến các cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

4. Doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất; người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

5. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được ghi trong quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

6. Nhà nước khuyến khích tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và khuyến khích tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 171. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản**

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản.

2. Đất để khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được phép thực hiện dự án khai thác khoáng sản.

Đất sử dụng cho các công trình phụ trợ khai thác khoáng sản để làm mặt bằng chế biến khoáng sản, sử dụng làm bãi thải, kho chứa không gắn với khu vực khai thác thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 172 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có Giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản và quyết định cho thuê đất để khai thác khoáng sản hoặc quyết định cho thuê đất sử dụng cho các công trình phụ trợ khai thác khoáng sản, để làm mặt bằng chế biến khoáng sản sử dụng làm bãi thải, kho chứa của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ;

b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ khai thác khoáng sản; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất;

d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất mặt.

4. Trong quá trình sử dụng đất để thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường.

5. Nghiêm cấm sử dụng đất thuộc khu vực cấm hoạt động khoáng sản, khu vực tạm thời cấm hoạt động khoáng sản theo quy định pháp luật về khoáng sản để khai thác khoáng sản.

### **Điều 172. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp**

1. Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

2. Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 209 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước

ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

**Điều 173. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án hợp tác công tư có sử dụng đất (dự án PPP)**

1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng, trong đó phân định rõ các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh và các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

Đối với đất thuộc khu chức năng không có mục đích kinh doanh thì Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 56 của Luật này; có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 58 của Luật này.

3. Nhà giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án hợp tác công tư có sử dụng đất theo quy định của Luật này.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 174. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng**

**PA1: Không giao Cảng vụ hàng không, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện giao đất, cho thuê đất trực tiếp cho người sử dụng**

1. Đất phục vụ cho hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước hoạt động thường xuyên tại cảng hàng không, sân bay;

b) Đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay gồm đất để xây dựng đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay, cơ sở bảo đảm hoạt động bay, bảo đảm an ninh hàng không, khẩn nguy sân bay, hàng rào, đường công vụ, đường giao thông nội cảng và các công trình, khu phụ trợ khác của sân bay;

c) Đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay;

d) Đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không.

2. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được phê duyệt, Bộ Giao thông vận tải chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Quốc phòng xác định ranh giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng và khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân



dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý trình Chính phủ xem xét quyết định.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm cho nhà đầu tư để xây dựng cảng hàng không, sân bay dân dụng theo quy định sau:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này;

b) Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này. Việc tính tiền thuê đất và thu tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Luật này.

4. Đối với cảng hàng không, sân bay dân dụng hiện hữu thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc công nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất cho Cảng vụ hàng không sử dụng đất vào mục đích quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất vào mục đích quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm cho tổ chức, cá nhân sử dụng đất vào mục đích quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này.

5. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng đất đúng mục đích; không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; được bán, cho thuê tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**PA2: Giữ như quy định của Điều 156 Luật Đất đai năm 2013.**

### **Điều 175. Đất dành cho đường sắt**

1. Đất dành cho đường sắt bao gồm:

a) Đất công trình đường sắt; đất trong phạm vi bảo vệ công trình đường sắt; đất trong phạm vi hành lang an toàn giao thông đường sắt; đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước hoạt động thường xuyên tại ga đường sắt, doanh nghiệp quản lý, khai thác, bảo trì kết cấu hạ tầng đường sắt;

b) Đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng tại ga đường sắt gồm

đất nơi để phương tiện giao thông đường sắt dừng, tránh, vượt, đón, trả khách, xếp, dỡ hàng hoá, thực hiện tác nghiệp kỹ thuật và các dịch vụ khác; đất dùng để xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất công trình công nghiệp đường sắt; đất công trình dịch vụ hỗ trợ vận tải đường sắt;

c) Đất dùng để xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp phục vụ hoạt động vận tải đường sắt và thương mại dịch vụ tại ga đường sắt;

d) Đất dùng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại tại ga đường sắt.

2. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch mạng lưới đường sắt đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm cho doanh nghiệp Nhà nước được giao quản lý, khai thác, bảo trì kết cấu hạ tầng đường sắt theo quy định sau đây:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này. Việc tính tiền thuê đất và thu tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Luật này.

3. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng đường sắt, công nghiệp đường sắt.

4. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất đường sắt có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng đất đúng mục đích; không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; được bán, cho thuê tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 176. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn**

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, phòng, chống thiên tai, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và

phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố công khai mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 177. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên**

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau đây:

a) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên;

b) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên chịu trách nhiệm trong việc quản lý diện tích đất này;

c) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

2. Việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di

sản thiên nhiên vào mục đích khác thì phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

### **Điều 178. Đất tôn giáo**

1. Đất tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, cơ sở đào tạo tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

2. Tổ chức tôn giáo, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tôn giáo trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 114 và Điều 116 của Luật này theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo.

### **Điều 179. Đất tín ngưỡng**

1. Đất tín ngưỡng gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 180. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng**

1. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng phải quy hoạch thành khu tập trung, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng xa khu dân cư, hợp vệ sinh, bảo đảm môi trường và tiết kiệm đất.

2. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; dự án xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức đất, chế độ quản lý việc xây dựng trong nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng bảo đảm tiết kiệm và có chính sách khuyến khích việc an táng không sử dụng đất.

### **Điều 181. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng**

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản;

c) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản;

d) Nhà nước cho thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi để kết hợp sử dụng với mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản theo thẩm quyền. Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi vào mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định và phải tuân theo quy định của các pháp luật khác có liên quan;

đ) Nhà nước giao, cho thuê đất trong phạm vi bảo vệ và phạm vi phụ cận đập, hồ chứa nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi, cho tổ chức, cá nhân để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật có liên quan và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép theo quy định.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

## **Điều 182. Không gian sử dụng đất, đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không**

1. Người sử dụng đất theo quy định của Luật này được Nhà nước xác định không gian sử dụng đất, bao gồm độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.

Đối với phạm vi ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất gắn với phần không gian đó cho người sử dụng đất khác có nhu cầu để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc sử dụng đất để xây dựng các công trình ngầm, công trình trên không không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, hệ sinh thái, an toàn cho con người và công trình. Đối với việc xây dựng công trình ngầm trên đất nông nghiệp thì phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến thổ nhưỡng, khả năng sản xuất của đất nông nghiệp.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không theo quy định sau đây:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không không nhằm mục đích kinh doanh;

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không nhằm mục đích kinh doanh.

4. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 183. Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng**

1. Đất do Nhà nước giao quản lý, gồm:

a) Đất sử dụng vào mục đích công cộng;

b) Đất sông, ngòi, kênh, rạch;

c) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng;

d) Đất có mặt nước gồm: đất có mặt nước nội địa; đất có mặt nước ven biển; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

đ) Đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

e) Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý;

g) Đất chưa sử dụng.

2. Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước sử dụng được giao đất không thu tiền sử dụng đất

a) Đất trụ sở cơ quan nhà nước;

b) Đất quốc phòng, an ninh;

c) Đất công trình sự nghiệp công lập;

đ) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

3. Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm

a) Đất do doanh nghiệp nhà nước sử dụng;

b) Đất công trình sự nghiệp công lập.

4. Việc quản lý, sử dụng quỹ đất tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thực hiện theo chế độ sử dụng đất tương ứng theo quy định của Luật này và phải đảm bảo phù hợp với định mức sử dụng đất, quy định về tiêu chuẩn, định mức sử

dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp theo quy định của Chính phủ. Đối với doanh nghiệp nhà nước phải căn cứ vào dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Cơ quan, tổ chức đang quản lý quỹ đất nêu tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm quản lý, bảo toàn diện tích đất được giao quản lý. Đối với quỹ đất có khả năng khai thác sử dụng kết hợp vào các mục đích khác thì phải lập phương án khai thác sử dụng quỹ đất kết hợp vào mục đích khác trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

6. Cơ quan, tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm:

a) Sử dụng đúng mục đích đã được giao phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả; không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Không để đất bị lấn, bị chiếm; không cho thuê trái quy định của pháp luật;

c) Đối với quỹ đất sử dụng vượt định mức quy định tại khoản 4 Điều này thì phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

7. Doanh nghiệp nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều này có trách nhiệm sử dụng đúng mục đích đã được giao phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả; không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất.

#### **Điều 184. Đất sử dụng đa mục đích**

1. Đất đai được kết hợp sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau theo quy định của Luật này để làm tăng hiệu quả sử dụng đất.

2. Việc sử dụng đất sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

b) Không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính;

c) Không làm ảnh hưởng đến việc bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;

d) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

đ) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

e) Phải tuân thủ các pháp luật chuyên ngành.

3. Mục đích sử dụng đất chính được xác định theo quyết định giao đất, cho

thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

#### 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 185. Điều chỉnh lại quyền sử dụng đất**

1. Điều chỉnh lại quyền sử dụng đất 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. Điều chỉnh lại quyền sử dụng đất được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

a) Tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất;

b) Chinh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư không thuộc danh mục Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

3. Điều kiện để thực hiện điều chỉnh lại quyền sử dụng đất:

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Có phương án điều chỉnh lại quyền sử dụng đất được người sử dụng đất thuộc khu vực dự kiến thực hiện đồng thuận và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

c) Người có quyền sử dụng đất khi tham gia điều chỉnh lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 211 của Luật này.

4. Phương án điều chỉnh lại quyền sử dụng đất do Nhà nước đề xuất hoặc do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đề xuất và phải thể hiện các nội dung chủ yếu bao gồm hiện trạng đất đai trong khu vực điều chỉnh và các chủ sử dụng đất; tiêu chuẩn diện tích khi thực hiện điều chỉnh lại quyền sử dụng đất; phương án sắp xếp lại đất đai trong đó phải thể hiện phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất phải đóng góp để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, vị trí, diện tích đất mà người sử dụng đất được nhận lại sau khi thực hiện phương án điều chỉnh đất đai.

Trường hợp sau khi thực hiện điều chỉnh quyền sử dụng đất có phần diện tích đất dôi dư thì các bên tự thỏa thuận để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn cải tạo, xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng trong khu vực thực hiện điều chỉnh quyền sử dụng đất hoặc tự thỏa thuận phân chia theo nguyên tắc bảo đảm quyền và lợi ích của người sử dụng đất, của cộng đồng.

5. Đối với trường hợp khu đất để thực hiện điều chỉnh quy định tại khoản



2 Điều này có phần diện tích đất được Nhà nước giao để quản lý, đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn từ ngân sách nhà nước, đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì Nhà nước thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân.

6. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo phương án điều chỉnh lại quyền sử dụng đất được phê duyệt.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 186. Tách thửa đất, hợp thửa đất**

1. Nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất

a) Việc tách thửa, hợp thửa các loại đất được thực hiện đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, còn trong thời hạn sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

b) Thửa đất sau khi được tách phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất;

Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa được xác định theo quy định đối với loại đất sau khi chuyển mục đích và phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất.

c) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, cùng thời hạn sử dụng đất.

Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, các quy định pháp luật có liên quan và điều kiện cụ thể tại địa phương quy định chi tiết điều kiện, diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất.

### **Điều 187. Quản lý đất chưa sử dụng**

1. Đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích theo quy định của Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử

dụng tại địa phương, đăng ký vào hồ sơ địa chính và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

### **Điều 188. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng**

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp, thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

4. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân, vùng có điều kiện tự nhiên khó khăn để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu khi cho phép chuyển mục đích đất chuyên trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác và các nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc khai hoang, cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

## **Chương XIII**

### **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Mục 1**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 189. Quyền chung của người sử dụng đất**

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

2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

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

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

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

**Điều 190. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất**

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch

là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

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

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 191. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất**

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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.

2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Luật này.

### **Điều 192. Nhận quyền sử dụng đất**

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

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 202 của Luật này;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng sử dụng đất;

c) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

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

đ) Tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 197 và

điểm e khoản 1 Điều 202 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 214 của Luật này;

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

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

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

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

k) Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất;

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

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

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

o) Tổ chức trong nước là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc

văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 214 và Điều 215 của Luật này.

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

### **Điều 193. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất**

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

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

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

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

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

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

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

### **Điều 194. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề**

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

2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 110 của Luật này.

### **Điều 195. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất**

Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng thuộc trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Luật này được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có

quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.

## **Mục 2**

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

**Điều 196. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất**

1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này.

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

**Điều 197. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước 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. Tổ chức kinh tế 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 có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế 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 ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

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

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

3. Đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư

được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 196 của Luật này.

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

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

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

c) Trường hợp tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

### **Điều 198. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm**

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này;

b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 212 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê



đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;

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

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

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

**Điều 199. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 197 của Luật này.

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

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 198 của Luật này;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 197 của Luật này;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 198 của Luật này.

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

a) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền

và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 197 của Luật này;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 198 của Luật này.

**Điều 200. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản**

1. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 197 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

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

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

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

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

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

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

**Điều 201. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không**

Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm, công trình trên không thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 196 của Luật này.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều

197 của Luật này.

3. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 198 của Luật này.

### **Mục 3**

## **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT**

### **Điều 202. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất**

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này;

b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với hộ gia đình, cá nhân khác;

c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;

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

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 209 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 209 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 197 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 209 của Luật này;

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

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

i) Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ.

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này;

b) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 212 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;

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

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

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

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

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân

không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

**Điều 203. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất**

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này.

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

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 202 của Luật này;

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 202 của Luật này.

**Điều 204. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất**

1. Cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này.

2. Cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

**Mục 4**

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

**Điều 205. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao**

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này;

b) Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước

Việt Nam có thẩm quyền;

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

2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác thì tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao có quyền và nghĩa vụ theo điều ước quốc tế đó.

**Điều 206. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam**

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 197 của Luật này.

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này;

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

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 212 của Luật này;

d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này;

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

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

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn

liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn sử dụng đất;

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

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

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều 197 của Luật này.

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

**Điều 207. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ tổ chức kinh tế liên doanh**

1. Tổ chức kinh tế liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 197 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

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

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

2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 197 của Luật này. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào tổ chức kinh tế liên doanh.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 197 của Luật này.

4. Tổ chức kinh tế liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử

dụng đất nay chuyển thành tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 206 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 206 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này;

c) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 206 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

**Điều 208. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao**

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 197 của Luật này.

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

a) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 197 của Luật này;

b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 198 của Luật này.

**Điều 209. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam**

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

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



a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 189 và Điều 193 của Luật này;

b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 197 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

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

d) Cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.

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

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

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 202 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

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

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

Sau khi giải quyết xong việc phân chia thừa kế thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho

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

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

**Điều 210. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không**

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm, công trình trên không được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 206 của Luật này;
2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 206 của Luật này.

## **Mục 5**

### **ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 211. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất**

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

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất

khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 212, 213, 214, 215 và 216 của Luật này.

3. Việc chuyển quyền sử dụng đất trong các hợp đồng, giao dịch chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

4. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

5. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

**Điều 212. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm**

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

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

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 216 của Luật này.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 213. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp**

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

### **Điều 214. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

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

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

### **Điều 215. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông

nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ.

**Điều 216. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê**

1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô;

b) Đối với các trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về tiêu chí, điều kiện để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt.

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 211 của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Chương XIV**

### **THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

**Điều 217. Các thủ tục hành chính về đất đai**

1. Các thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

a) Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất;

b) Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, công nhận quyền sử dụng đất,

c) Thủ tục cấp mới, cấp đổi, cấp lại, đính chính, Giấy chứng nhận;

d) Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

đ) Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất;

e) Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;

g) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

h) Thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;

i) Thủ tục hành chính về đất đai khác; (Thủ tục đăng ký giá đất, thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp không thu đất, chậm đưa đất vào sử dụng, quyền thông hành địa dịch, quyền không gian, công trình ngầm....)

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 218. Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai**

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

2. Bảo đảm ngôn ngữ, phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đã kê khai và của các giấy tờ trong hồ sơ nộp. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

4. Các thủ tục hành chính về đất đai quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này được thực hiện bằng hình thức trực tiếp hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

### **Điều 219. Công khai thủ tục hành chính về đất đai**

1. Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

a) Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đối tượng thực hiện thủ tục hành chính;

- b) Thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính;
- c) Thành phần, số lượng hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính;
- d) Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng loại thủ tục hành chính;
- đ) Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính.

2. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên Cổng Dịch vụ công quốc gia và Cổng Dịch vụ công cấp bộ, cấp tỉnh, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

### **Điều 220. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai**

1. Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp trong chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, bảo đảm thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các thủ tục hành chính khác có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện thủ tục hành chính tại địa phương; quy định việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan ở địa phương để giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và các thủ tục hành chính khác có liên quan; tổ chức thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

3. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định và công khai kết quả giải quyết thủ tục hành chính.

4. Người sử dụng đất và người khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

## **Chương XV**

### **GIÁM SÁT, THANH TRA, KIỂM TRA GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO**

#### **Mục 1**

### **GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

**Điều 221. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận về việc quản lý và sử dụng đất đai**

- 1. Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản

lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp và Luật hoạt động giám sát của Quốc hội, Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân.

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

### **Điều 222. 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 và phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giám sát và phản ánh phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

3. Nội dung giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

- a) Việc lập, điều chỉnh, công bố, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- d) Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- đ) Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai; định giá đất;
- e) Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

4. Hình thức giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

- a) Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết;
- b) Gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát.

5. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được ý kiến của công dân và tổ chức đại diện cho người dân:

- a) Kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền;
- b) Chuyển đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong



trường hợp không thuộc thẩm quyền;

c) Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh.

### **Điều 223. Theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai**

1. Theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai là việc sử dụng các thông tin trong hoạt động quản lý và sử dụng đất đai để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai; hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương.

2. Nội dung theo dõi và đánh giá:

a) Việc tổ chức, triển khai thi hành pháp luật đất đai đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai;

b) Việc chấp hành pháp luật đất đai người sử dụng đất;

c) Hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường;

d) Kiểm tra, giám sát thực tế việc quản lý và sử dụng đất đai.

3. Việc theo dõi và đánh giá thực hiện định kỳ hàng năm.

4. Trách nhiệm thực hiện theo dõi và đánh giá

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý và sử dụng đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; việc sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện theo dõi, đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai đối với cấp huyện trực thuộc; đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện theo dõi, đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai đối với cấp xã trực thuộc; đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn huyện;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện theo dõi, đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn xã.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 224. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai**

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được sử dụng để theo dõi và đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai.

2. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được xây dựng dựa trên hệ thống thông tin đất đai và việc thu thập các thông tin khác từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước bao gồm:

a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giá đất và thuế đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật về đất đai; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về đất đai của các cơ quan hành chính;

b) Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai;

c) Thông tin từ quá trình giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai của Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các tổ chức khác có liên quan và người dân;

d) Những thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp công nghệ gồm chụp ảnh mặt đất từ vệ tinh, máy bay và các phương tiện bay khác; điều tra thực địa và các phương tiện kỹ thuật khác;

đ) Những thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về quản lý và sử dụng đất đai được thực hiện từ các hoạt động nghiên cứu, điều tra, khảo sát khác nhau và thực hiện điều tra xã hội học bổ sung khi cần thiết.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; giúp Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai.

4. Cơ quan nhà nước lưu giữ thông tin quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin cho cơ quan quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong hệ thống theo dõi, đánh giá vào hệ thống

thông tin đất đai.

5. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

6. Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai.

## **Mục 2**

### **THANH TRA, KIỂM TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỔ CÁO**

#### **Điều 225. Thanh tra và kiểm tra chuyên ngành đất đai**

1. Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

2. Kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai nhằm đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai; nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai trong phạm vi cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai tại địa phương.

2. Nội dung thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai bao gồm

a) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan;

c) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai.

3. Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

b) Đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật đất đai; phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Quyền và nghĩa vụ của trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, công chức làm công tác thanh tra chuyên ngành đất đai, quy trình tiến hành thanh tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

5. Chính phủ quy định chi tiết về kiểm tra đất đai.

### **Điều 226. Hòa giải tranh chấp đất đai**

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

4. Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

5. Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất.

6. Đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thì không thực hiện các quy định tại các khoản 2, 3, 4 và khoản 5 Điều này.

### **Điều 227. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai**

Tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. 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 để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.

### **Điều 228. Giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai**

1. Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết khiếu nại về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

### **Điều 229. Giải quyết tố cáo về đất đai**

1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

*3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết khiếu nại về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.*

### **Điều 230. Hành vi vi phạm trong quản lý đất đai**

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính bao gồm các hành vi sau:

a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới

hành chính;

b) Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

2. Vi phạm quy định trong Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo bảo vệ chất lượng đất, bao gồm các hành vi sau:

a) Không tổ chức điều tra đánh giá đất đai, quan trắc giám sát tài nguyên đất kịp thời theo quy định;

b) Không thực hiện báo cáo công bố kết quả điều tra đánh giá đất đai, quan trắc giám sát tài nguyên đất thời theo quy định;

c) Không quản lý việc thực hiện các biện pháp phòng ngừa giảm thiểu thoái hoá, suy giảm chất lượng đất;

d) Không thực hiện việc theo dõi, giám sát và khoanh vùng xử lý cải tạo đất, phục hồi đất bị thoái hoá và suy giảm chất lượng nghiêm trọng theo quy định;

đ) Không công bố và công bố sai thông tin về các khu vực đất bị thoái hóa, suy giảm chất lượng đất trên địa bàn, thuộc phạm vi quản lý;

e) Không cập nhật thông tin các khu vực đất bị thoái hóa, suy giảm chất lượng vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quan trắc, giám sát tài nguyên đất quốc gia.

3. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kịp thời theo quy định;

b) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến nhân dân trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

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

4. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất

trên thực địa;

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

c) Giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, cảng hàng không, sân bay dân dụng không phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### 5. Vi phạm các quy định về tài chính đất đai, giá đất

a) Tiết lộ thông tin về hồ sơ định giá đất không được pháp luật cho phép;

b) Nhận bất kỳ một khoản tiền hoặc lợi ích nào khác từ tổ chức, cá nhân có tài sản cần định giá;

c) Không thực hiện đúng quy trình định giá, phương pháp định giá đất;

d) Thông đồng với người sử dụng đất, người có liên quan khi thực hiện định giá đất nhằm làm sai lệch kết quả định giá;

đ) Làm sai lệch hồ sơ định giá đất hoặc sai lệch thông tin liên quan đến tài sản cần định giá đất dẫn tới sai lệch kết quả định giá.

#### 6. Vi phạm các quy định về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Không tiếp nhận hồ sơ thực hiện đăng ký đất đai của người sử dụng đất nộp, không hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện kê khai đăng ký đất đai;

b) Thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng trình tự, thủ tục, không đúng đối tượng;

c) Không thực hiện lập, quản lý, cập nhật hồ sơ địa chính kịp thời theo quy định;

d) Không thực hiện bàn giao hồ sơ địa chính theo quy định.

#### 7. Vi phạm quy định về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai:

a) Phá hoại cơ sở hạ tầng thông tin hoặc cản trở quá trình xây dựng, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai;

b) Truy cập trái phép vào hệ thống thông tin đất đai;

c) Tự ý chiếm giữ, tiêu hủy, thay đổi, xóa, giả mạo, sao chép, tiết lộ, di

chuyển trái phép một phần hoặc toàn bộ dữ liệu;

d) Cản trở việc khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai của tổ chức, cá nhân;

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

e) Can thiệp trái phép vào quá trình thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử đất đai của các tổ chức, cá nhân;

g) Gian lận, mạo nhận, chiếm đoạt, sử dụng trái phép danh tính điện tử của tổ chức, cá nhân, cơ quan có thẩm quyền;

h) Lợi dụng việc cung cấp thông tin để sách nhiễu, trục lợi, tiết lộ, phát tán các thông tin trái với các quy định của pháp luật;

i) Các hành vi bị cấm khác của pháp luật có liên quan đến hoạt động của cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai.

8. Vi phạm quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm các hành vi sau:

a) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 72 của Luật này; không công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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

c) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa;

d) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

9. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất bị trưng dụng;

b) Trưng dụng đất không đúng các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này.



10. Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý bao gồm các hành vi sau:

- a) Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất sai mục đích;
- b) Sử dụng đất sai mục đích;
- c) Để đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát.

11. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

- a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;
- b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính;
- c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính;
- d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm so với thời hạn quy định;
- đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật về đất đai đã đủ điều kiện để thực hiện;
- e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;
- g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người xin làm thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;
- h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

### **Điều 231. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai**

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định của pháp luật còn phải bồi

thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

**Điều 232. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai**

1. Người có hành vi vi phạm trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

c) Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

2. Trong quá trình thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai mà phát hiện người có hành vi vi phạm trọng quản lý đất đai thì trưởng đoàn thanh tra, kiểm tra có quyền đề nghị người có thẩm quyền đình chỉ hoặc tạm đình chỉ công tác của người có hành vi vi phạm.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 233. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai**

1. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, chỉ đạo công tác thanh tra, kiểm tra; tổ chức tiếp nhận các kiến nghị, phát hiện, phản ánh của người dân, doanh nghiệp về công tác quản lý đất đai để ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phát hiện, ngăn

chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật và thẩm quyền đối với các hành vi vi phạm pháp luật đất đai của người sử dụng đất và của công chức, viên chức thuộc cấp xã.

2. Người đứng đầu cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; Giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.

3. Công chức địa chính cấp xã; công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp khi thi hành công vụ có trách nhiệm phát hiện và đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

4. Các cá nhân quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này chịu trách nhiệm về những sai phạm trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền được giao; nếu để xảy ra vi phạm tùy theo tích chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức và pháp luật khác có liên quan.

**Điều 234. Tiếp nhận và xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính cấp xã về các vi phạm trong quản lý đất đai**

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, công chức địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm vi phạm trong quản lý đất đai thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

a) Đối với vi phạm của công chức địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

## **Chương XVI**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 235. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Người được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 197 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 202 của Luật này.

2. Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 141 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trước ngày

Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận tính từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

5. Đối với đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của các tổ chức kinh tế sử dụng mà không xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

6. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật này.

7. Đối với trường hợp được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

9. Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và các trường hợp đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 có hiệu lực thi hành.

10. Đối với phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

11. Đối với phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đang hoàn thiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số

chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

12. Đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đã hết hạn thời hạn sử dụng đất nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa làm thủ tục gia hạn sử dụng hoặc Nhà nước chưa thu hồi đất do hết thời hạn thì được xem xét xử lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất hoặc nộp hồ sơ không đúng thời điểm quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Điều 70 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 143 của Luật này;

b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất theo đúng quy định mà Nhà nước chưa thực hiện thủ tục gia hạn trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xem xét gia hạn theo quy định của Luật này.

13. Chính phủ quy định chi tiết về hồ sơ quy hoạch, hồ sơ giá đất, các loại hồ sơ khác còn lại được lập phục vụ cho công tác quản lý đất đai.

#### **14. (Đối với trường hợp quy định theo PA2 của Điều 169)**

Đối với đất trong các khu kinh tế đã được Nhà nước giao cho Ban Quản lý khu kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đã được giao lại, cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến hết thời hạn sử dụng đất;

b) Đối với đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đất đã hết thời hạn giao đất, thuê đất thì thực hiện theo quy định của Luật này;

c) Người sử dụng đất trong khu kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thì tiếp tục được thực hiện các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức giao đất, cho thuê đất trong thời gian sử dụng đất còn lại.

### **Điều 236. Hiệu lực thi hành**

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày.... tháng.... năm....

Luật đất đai số 45/2013/QH13 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

**Điều 237. Quy định chi tiết**

Chính phủ quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

*Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ... thông qua ngày... tháng...năm 2023./.*