

## **Chương IX**

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

#### **Mục 1**

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

#### **Điều 1. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này

b) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; điều kiện, tiêu chí sử dụng đất đối với các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng 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.

3. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định.

#### **Điều 2. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác**

Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người 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 3. 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 55 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 4 của Luật này.

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

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

5. Giao đất để thực hiện dự án tái định cư theo dự án của Nhà nước; xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuê, ký túc xá sinh viên, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ.

6. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 88 của Luật này.

#### **Điều 4. 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.
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 Điều 11 và Điều 12 của Luật này.

#### **Điều 5. Cho thuê đất**

1. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 3 và Điều 4 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 quy định tại khoản 2 Điều này;
  - b) Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hàng năm.
4. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 11 và Điều 12 của Luật này.

#### **Điều 6. 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 là rừng tự nhiên 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 3 sang các loại đất phi nông nghiệp quy định tại các Điều 4 hoặc Điều 5 của Luật này.
  - đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;
  - e) Chuyển sang đất thương mại, dịch vụ đối với các loại đất: đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

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

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

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

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

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết, nhu cầu sử dụng đất tại địa phương để quy định cụ thể về hạn mức chuyển mục đích sử dụng các loại đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

### **Điều 7. 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 1 của Luật này. Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.

2. Đối với các dự án đầu tư vào khu vực hạn chế sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư được quy định tại khoản 2 **Error! Reference source not found.** và khoản 5 **Error! Reference source not found.** Luật này.

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

- a) 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 8. 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 9. 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 đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật này thì phải chuyển sang thuê đất.

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 10. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất**

Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

1. Các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 12 127 của Luật này;

2. Các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện sau đây:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 37 của Luật này mà chỉ có 01 đối tượng đề nghị được giao đất, thuê đất;

b) Sử dụng đất thực hiện dự án khai thác khoáng sản;

c) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp chuyển nơi công tác sang tỉnh khác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền mà chưa được giao đất ở, nhà ở; xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ;

d) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

đ) 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;

e) 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;

g) Cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 55 của Luật này;

h) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính;

i) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc;

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

l) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài do được bồi thường bằng đất theo quy định của Luật này và quy định của các pháp luật khác có liên quan, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật này;

m) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế bị thu hồi đất sản xuất kinh doanh theo quy định tại **Error! Reference source not found.** và **Error! Reference source not found.** của Luật này mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và tổ chức có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh;

n) Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định của Chính phủ.

- o) Cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm có mục đích kinh doanh.
- p) Giao đất, cho thuê đất theo quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành.
- q) Các trường hợp đặc biệt về ưu đãi đầu tư và một số chính sách xã hội đặc thù khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy định tại Điều 6 của Luật này .

### **Điều 11. Đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, gồm:

a) Đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại.

Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại;

Sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại;

b) Sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước để thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ;

c) Cá nhân được giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công.

2. Đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

- a) Có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt;
- d) Phải có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan có thẩm quyền lựa chọn;
- đ) Đất đã được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Luật này;

b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 7 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.

đ) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có đề xuất dự án đầu tư trên khu đất đưa ra đấu giá và tiến độ thực hiện dự án.

e) Cam kết của nhà đầu tư phải thực hiện dự án theo đúng tiến độ dự án;

g) Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được thay đổi mục đích sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình, hệ số sử dụng đất.

h) Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng không quá 05 năm kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa.

4. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại điểm c khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện:

a) Hàng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, Cổng thông tin của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Lập, tổ chức thực hiện phương án thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này;

c) Tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 12. Đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư**

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

a) Có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt;

b) Thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 **Error! Reference source not found.** của Luật này.

2. Tiêu chí đối với các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư:

a) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh;

b) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp ngoài công lập có mục đích kinh doanh;

c) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để 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;

d) Các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên;

đ) Cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm có mục đích kinh doanh mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên

đ) Dự án chỉnh trang và phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp cần lựa chọn nhà đầu tư;

e) Dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Luật này;
  - b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 7 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;
  - c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
4. 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) Lập, thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này;
  - d) Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu.
5. Trình tự, thủ tục đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 13. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất**

1. Các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất, bao gồm:

- a) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; thỏa thuận về quyền sử dụng đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn;
- b) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn;
- c) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn.

2. Các điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:

- a) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại **Error! Reference source not found.**, khoản 1 **Error! Reference source not found.** của Luật này;
- b) Chủ đầu tư đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 7 của Luật này.

3. Việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại Điều này được thực hiện như sau:

- a) Thực hiện thỏa thuận theo hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất, cho thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch phân khu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối



với khu đất thuộc địa bàn đơn vị hành chính không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Lập dự án có sử dụng đất đã thỏa thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan;

c) Đưa quỹ đất thực hiện dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;

d) Chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể được quy định tại Luật này.

4. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, cụ thể như sau:

a) Được miễn thuế thu nhập đối với phần thu nhập từ tiền thuê đất trong thời gian thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

b) Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Khi hết thời hạn sử dụng đất mà không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy định của pháp luật có hiệu lực thì hành tại thời điểm hết hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng theo hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trước khi thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

5. Đối với trường hợp thỏa thuận về quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này về chuyển quyền sử dụng đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Chương X**

### **ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

#### **Mục 1**

#### **HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH**

##### **Điều 14. 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 15. 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 nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo phản ánh đầy đủ tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn.

#### **Điều 16. 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 17. 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. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ.

5. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào Sổ địa chính.

### **Điều 18. Đăng ký lần đầu**

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

- a) Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- b) Thừa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng; chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép;
- c) Thừa đất được giao để quản lý theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này mà chưa đăng ký;
- d) Tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng không gian ngầm và khoáng 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.

### **Điều 19. 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, thay đổi thông tin về nhân thân;
- c) Thay đổi về ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất; thay đổi về tình trạng thửa đất khi điều chỉnh đất đai;
- d) Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận; 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 khoáng không;

o) Điều chuyển đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công giữa các cơ quan, đơn vị của Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại 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.

**Điều 20. 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 21. 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 20 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 20 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 57 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 22. 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 20 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 20 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 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 quản lý đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

**Điều 23. 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 5 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.

**Điều 24. 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 20 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 20 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 73 và khoản 4 Điều 74 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 2014 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 20 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 2014 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 20 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, cá nhân phù hợp với tập quán ở địa phương;

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 20 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 73 và khoản 4 Điều 74 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 **Error! Reference source not found.** 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.

#### **Điều 25. 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.

#### **Điều 26. Quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất**

Chính phủ quy định chi tiết việc đăng ký lần đầu, đăng ký biến động đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất; việc 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; tổ chức, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất, việc 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.

### **Mục 3**

## **CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**Điều 27. 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 28. 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 sử dụng 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 sử dụng 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 đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Đối với trường hợp giấy chứng nhận đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi Giấy chứng nhận và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.

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

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

6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 20 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 việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

### **Điều 29. 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 thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.
2. Đất được giao để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại **Error! Reference source not found.** 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 30. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất**

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.

### **Điều 31. 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 đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, 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, văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.

Đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện công nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận là cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 25 của Luật này.

Trường hợp việc công nhận quyền sử dụng đất quy định tại Luật này không đúng quy định của pháp luật dẫn đến Giấy chứng nhận đã cấp thuộc điểm d khoản 2 Điều này thì việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Luật này thực hiện sau khi có quyết định điều chỉnh, hủy bỏ việc công nhận quyền sử dụng đất.

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này là cơ quan có thẩm quyền xác định lại diện tích đất ở đã cấp trên Giấy chứng nhận.

## **Chương XI**

### **TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT**

#### **Mục 1**

#### **TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

##### **Điều 32. 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 94 của Luật này;
  - b) Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê;
  - c) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai;
  - d) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
  - đ) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuế tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng;
  - e) 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 33. Điều tiết nguồn thu từ đất**

1. Nhà nước điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về ngân sách trung ương theo quy định của pháp luật để phân bổ cho các địa phương thực hiện nhiệm vụ bảo đảm an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo đảm an ninh, quốc phòng, bảo vệ, phục hồi đất bị thoái hóa, ô nhiễm.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương quy định việc sử dụng một phần nguồn thu từ đất để hỗ trợ cho các cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi và cho người có đất bị thu hồi.
3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

##### **Điều 34. Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai**

Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai bao gồm:

1. Dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;
2. Dịch vụ đo đạc địa chính;
3. Dịch vụ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
4. Dịch vụ tư vấn định giá đất;
5. Các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 35. 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 39 và Điều 40 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;
- 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;
- 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, 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, 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 36. 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 6 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 37. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

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

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, dự án có xây dựng nhà ở thương mại, dự án có sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ;

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, 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) 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 đối với hợp tác xã nông nghiệp;

g) Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Mục 2**

### **GIÁ ĐẤT**

#### **Điều 38. 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 và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;

c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường;

d) Tuân thủ đúng 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. Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại

đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác.

3. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất; quy trình xây dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện.

### **Điều 39. Bảng giá đất**

1. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm.

Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất, được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành.

2. Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

3. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất, thuế đối với các dự án chậm tiến độ hoặc không đưa đất vào sử dụng;

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng;

e) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

g) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

h) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

i) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

k) Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất.

l) Làm căn cứ để tính giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, xây dựng công trình trên không

4. Đối với các trường hợp tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm ổn định trong 05 năm.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 40. Giá đất cụ thể**

1. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; khi Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, khi Nhà nước cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền thuê đất.

c) 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;

d) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

đ) 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.

2. Việc quyết định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan quản lý đất đai cấp huyện được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định kết quả tư vấn xác định giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

3. 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 tại thời điểm định giá.

4. Chính phủ quy định cụ thể việc áp dụng các phương pháp để định giá đất cụ thể và quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 41. Hội đồng thẩm định giá đất**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao

gồm các thành phần sau:

- a) Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;
- b) Giám đốc Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh;
- c) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh bao gồm các thành phần sau:

- a) Giám đốc Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng;
- b) Lãnh đạo Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh;
- c) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện bao gồm các thành phần sau:

- a) Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng;
- b) Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch làm thường trực Hội đồng; lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng, ban chuyên môn có liên quan; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện;
- c) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

4. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng, được thuê tổ chức tư vấn định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất.

5. Hội đồng thẩm định giá đất làm việc theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Hội đồng thực hiện thẩm định việc tuân thủ nguyên tắc, việc áp dụng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, tính độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ, tính trung thực, khách quan trong quá trình định giá và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật.

6. Kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng là căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định Bảng giá đất, giá đất cụ thể.

#### **Điều 42. 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 giá đất cụ thể;
- 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.

2. Chính phủ quy định điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, hành nghề tư vấn xác định giá đất.

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 38 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 xem xét, quyết định giá đất.

#### **Điều 43. 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 XII**

### **HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI**

#### **Điều 44. 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 45. 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, 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 được thiết lập ở Bộ Tài nguyên và Môi trường và các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thành một hệ thống thống nhất, liên thông; 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; tạo 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 46. 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 quốc gia 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;

d) 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;

đ) 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;

e) Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác và sử dụng tài 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 47. 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 48. 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, ưu tiên từ nguồn thu tiền sử dụng đất, 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 49. 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 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 quốc gia về đất đai trong phạm vi cả nước;

d) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia với công dịch vụ công quốc gia, các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

đ) 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; đảm bảo kết nối, tích hợp, liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; 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 XIII**

### **CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT**

#### **Mục 1**

#### **THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 50. Đất sử dụng ổn định lâu dài**

Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

1. Đất ở do cá nhân sử dụng;

2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 4 Điều 57 của Luật này;
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất quy định tại khoản 3 Điều 3 của Luật này;
4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 77 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 77 của Luật này;
6. Đất quốc phòng, an ninh;
7. Đất tôn giáo quy định tại Điều 88 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 52 và khoản 2 Điều 53 của Luật này.

### **Điều 51. Đất sử dụng có thời hạn**

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 55 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn, 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 cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; 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.

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không quá 05 năm.

6. 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 77 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Trước khi hết hạn sử dụng đất ít nhất 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất. Sau thời hạn nêu trên mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

### **Điều 52. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Thời hạn sử dụng đất đối với cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật này nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì

thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu 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 51 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 53. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất**

1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất.

Trường hợp tổ chức, cá nhân đã nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng của cá nhân thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành mà hết hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét cho gia hạn theo thời hạn quy định tại Điều 51 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 54. Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án**

1. Việc xem xét điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư khi chưa hết thời hạn sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau:

- a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;
- b) Có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án;
- c) Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án;
- d) Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Thời hạn sử dụng đất của dự án được xác định theo thời hạn hoạt động của dự án mà cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 51 của Luật này.

**CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT****Điều 55. Hạn mức giao đất nông nghiệp**

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất.

4. Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 héc ta.

Trường hợp cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 héc ta.

5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. 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 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 cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của 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 cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

8. Diện tích đất nông nghiệp của cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận



thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều này.

#### **Điều 56. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân**

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 55 của Luật này.

2. Việc xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các yếu tố sau đây:

- a) Điều kiện đất đai và công nghệ sản xuất;
- b) Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

4. Cá nhân nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải sử dụng đúng mục đích, trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

#### **Điều 57. Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng**

1. Đất nông nghiệp do cá nhân sử dụng gồm đất nông nghiệp Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do thuê quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác; do nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho cá nhân được quy định như sau:

a) Cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này;

b) Đối với những địa phương chưa thực hiện việc giao đất cho cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất;

c) Đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và đang sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng.

3. Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan, được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch. Đối với đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 61 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, tín ngưỡng của các dân tộc;

b) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

### **Điều 58. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích**

1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

Đất nông nghiệp do tổ chức, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, 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 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 05 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 59. 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 60 của Luật này mà đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp thì phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất. Nội dung phương án sử dụng đất phải xác định rõ

diện tích, ranh giới sử dụng, diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát, phê duyệt phương án sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất theo phương án sử dụng đất được phê duyệt; thu hồi diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, giao khoán, cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm để tạo quỹ đất giao, cho thuê đối với tổ chức, cá nhân. Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên cá nhân là dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương.

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 60. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng**

1. Các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định:

a) 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;

b) Thực hiện tiếp nhận đối với phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường bàn giao cho địa phương;

c) Thu hồi 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 để tạo quỹ đất theo quy định tại điểm e khoản 3 **Error! Reference source not found.** của Luật này.

3. Đối với diện tích đất mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể; diện tích đất bàn giao cho địa phương theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch sử dụng đất như sau:

a) Ưu tiên giao đất, cho thuê đất đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định tại khoản 3 **Error! Reference source not found.** của Luật này;

b) Giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất;

c) Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất;

d) Giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích công cộng và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này

### **Điều 61. Đất trồng lúa**

1. Đất trồng lúa gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại. Đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ hai vụ lúa trở lên.

2. Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao.

3. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng rừng, chăn nuôi tập trung, nuôi trồng thủy sản, làm muối và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

4. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

5. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ.

6. Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa và được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật.

### **Điều 62. 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 với 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, 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 63. Đất rừng sản xuất**

1. Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất rừng sản xuất cho tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư theo quy định của Luật này phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà nước giao đất rừng sản xuất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng sau đây:

- a) Cá nhân 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 55 của Luật này. Đối với

trường hợp 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, 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. 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 94 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.

#### **Điều 64. 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) 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, 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 kết hợp trồng cây hằng năm, cây dược liệu, chăn nuôi; du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí; được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ và phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. 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 94 và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 của Luật này.

### **Điều 65. 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. Căn cứ điều kiện cụ thể, ban quản lý rừng đặc dụng phối hợp với chính quyền địa phương lập dự án di dân, tái định cư trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để di dân ra khỏi phân khu bảo vệ nghiêm ngặt của rừng đặc dụng.

3. 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; được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ và phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. 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 94 và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 của Luật này.

### **Điều 66. Đất làm muối**

1. Đất làm muối được Nhà nước giao cho cá nhân trong hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

2. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

3. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.

### **Điều 67. Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm**

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức đối với cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư

nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp. Việc sử dụng đất phải đảm bảo cảnh quan, bảo vệ môi trường, phù hợp với quy hoạch tài nguyên nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và không được làm ảnh hưởng đến mục đích chính của công trình sử dụng đất có mặt nước nội địa.

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải tuân theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch tài nguyên nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để san lấp hoặc đào hồ, đầm, tạo không gian thu, trữ nước, tạo cảnh quan thì phải đánh giá tác động môi trường và được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **Điều 68. Đất có mặt nước ven biển**

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để sử dụng vào các mục đích theo quy định của Luật này.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau đây:

- a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;
- c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;
- d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển;
- đ) Bảo vệ chất lượng nước khu vực ven biển; không gây nhiễm mặn các tầng chứa nước dưới đất.

3. Việc 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 theo quy định của Chính phủ. 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.

### **Điều 69. Đất bãi bồi ven sông, ven biển**

1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

a) Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi sông, đất bãi nổi, cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất bãi nổi, cù lao trên biển;

b) Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương nào thì do Ủy ban nhân dân cấp huyện đó quản lý;

c) Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để

thực hiện dự án đầu tư;

d) Cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất, nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất.

2. Nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để khai hoang đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng và có chính sách khuyến khích tổ chức kinh tế, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm điều tra, khảo sát, theo dõi, đánh giá quỹ đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở để có kế hoạch khai thác, sử dụng. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định cho thuê đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở cho người có nhu cầu.

4. Việc sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển dựa trên nguyên tắc bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường.

### **Điều 70. Tập trung đất nông nghiệp**

1. Nguyên tắc tập trung đất nông nghiệp

- a) Bảo đảm công khai, minh bạch, tự nguyện, dân chủ, công bằng;
- b) Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;
- c) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và các pháp luật khác có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

2. Các phương thức tập trung đất nông nghiệp

- a) Dồn điền, đổi thửa;
- b) Thuê quyền sử dụng đất;
- c) Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung.

Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận 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, 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 95 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 71. Tích tụ đất nông nghiệp**

1. Nguyên tắc tích tụ đất nông nghiệp

a) Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của các tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

b) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và các pháp luật khác có liên quan; sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

2. Các phương thức tích tụ đất nông nghiệp:

a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;

b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai với quy mô phù hợp để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tích tụ đất nông nghiệp và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tích tụ.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 72. Đất khu nông nghiệp tập trung**

1. Khu nông nghiệp tập trung là khu liên hợp tập trung theo vùng để nghiên cứu, thực nghiệm, bảo quản, chế biến và dịch vụ logistics cho nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản.

2. Việc sử dụng đất xây dựng khu nông nghiệp tập trung phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp tập trung hoặc trực tiếp cho thuê đất đối với các tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư dự án vào khu nông nghiệp tập trung.

Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp tập trung tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội

đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo thì ngoài các đối tượng được thuê đất theo quy định tại khoản này, Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp tập trung.

4. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

5. Thời hạn sử dụng đất trong khu nông nghiệp tập trung theo thời hạn của dự án đầu tư, nhưng không quá 50 năm.

6. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất trong khu nông nghiệp tập trung được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp tập trung và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại **Error! Reference source not found.** 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 **Error! Reference source not found.** của Luật này.

7. Người sử dụng đất trong khu nông nghiệp tập trung phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

### **Điều 73. Đất ở tại nông thôn**

1. Đất ở do 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 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 74. 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 cá nhân tự xây dựng nhà ở.

5. Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định của pháp luật về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

### **Điều 75. Đất xây dựng khu chung cư**

1. Đất xây dựng khu chung cư gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của những gia đình trong nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường.

3. Chính phủ quy định chi tiết chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư.

### **Điều 76. 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 **Error! Reference source not found.** của Luật này.

4. Tổ chức, cá nhân được góp quyền sử dụng đất để xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ. Việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó tự thỏa thuận. Việc điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 95 của Luật này.

### **Điều 77. 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, khí tượng thủy văn, môi trường, ngoại giao và các công trình sự

nghiệp khác.

3. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Người đại diện cơ quan, tổ chức được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, được thuê và phải sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.

5. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường.

### **Điều 78. Đất quốc phòng, an ninh**

1. Đất quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng vào các mục đích quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.

3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

4. 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 trưởng Bộ Công an phê duyệt;

b) Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất và các lợi ích khác theo quy định của pháp luật;

c) Không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

d) Không được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất;

đ) Không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

- e) Không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất;
- g) Đơn vị quân đội, công an không được chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất;
- h) Doanh nghiệp quân đội, công an được cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất do mình tạo lập; chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất trong nội bộ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt;
- i) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 79. 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 khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất 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, 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 **Error! Reference source not found.** 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 **Error! Reference source not found.** 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, 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 cho thuê lại đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.

Nhà nước có chính sách giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp cho các trường hợp quy định tại khoản này. Khoản tiền thuê lại đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thông qua việc khấu trừ vào tiền thuê đất mà chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương và ý kiến thống nhất của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường 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 80. 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 81. 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 82 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 theo dự án và giấy phép khai thác khoáng sản đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất;

d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất mặt.

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 82. 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, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 **Error! Reference source not found.** 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 83. 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 3 của Luật này; có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 4 của Luật này.

3. Nhà nước 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 84. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng**

1. Đất phục vụ cho hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước 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.

### **Điều 85. 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 trả 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 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.

### **Điều 86. 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 87. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên**

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau đây:

a) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên do tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên;

b) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên chịu trách nhiệm trong việc quản lý diện tích đất này;

c) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân

cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý 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 phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xếp hạng đối với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đó.

### **Điều 88. 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, cơ sở hợp pháp khác của tổ chức tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

2. Đối với đất tôn giáo thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, trụ sở của tổ chức tôn giáo được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. 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.

3. Tổ chức tôn giáo, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tôn giáo được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 21 và Điều 23 của Luật này. Đối với trường hợp sử dụng đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, trụ sở của tổ chức tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

4. Tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật này.

### **Điều 89. Đất tín ngưỡng**

1. Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, đất rừng tín ngưỡng.

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 90. 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 theo quy định sau đây:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng;

b) Cho thuê đất để 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 91. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng**

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để nuôi trồng thủy sản hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản;

c) Nhà nước cho thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi để kết hợp sử dụng với mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản theo thẩm quyền. Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi vào mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định và phải tuân theo quy định của các pháp luật khác có liên quan;

d) Nhà nước giao, cho thuê đất trong phạm vi bảo vệ và phạm vi phụ cận đập, hồ chứa nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi, cho tổ chức, cá nhân để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật có liên quan và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép theo quy định.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

### **Điều 92. 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, pháp luật về kiến trúc.

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 phải hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến cảnh quan, không làm ảnh hưởng đến hệ sinh thái, an toàn cho con người và công trình; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch xây dựng. 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 thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 93. 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 giao lại, chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao khi không có nhu cầu sử dụng đất thực hiện trên cơ sở điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế và quy định của pháp luật có liên quan;
- h) 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, gồm:

- 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, gồm:

- 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.

8. Đối với doanh nghiệp nhà nước đã được cổ phần hóa, khi chuyển mục đích sử dụng đất mà khác với phương án sử dụng đất đã được phê duyệt khi cổ phần hóa thì Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng các công trình công cộng hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất, trừ trường hợp khi cổ phần hóa đã tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp.

#### **Điều 94. Đất sử dụng đa mục đích**

1. Đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng kết hợp vào nhiều mục đích khác để làm tăng hiệu quả sử dụng đất, bao gồm:

- a) Đất sử dụng hỗn hợp là đất được Nhà nước cho phép sử dụng vào hai mục đích trở lên mà không thể phân định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích trên thực địa.
- b) Đất sử dụng kết hợp là đất được Nhà nước cho phép sử dụng vào nhiều mục đích mà có thể phân định được ranh giới rõ ràng giữa các mục đích trên thực địa.

2. Việc sử dụng đất đa mục đích đảm bảo nguyên tắc sau:

- 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;
- b) Không làm ảnh hưởng đến việc bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;
- c) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;
- d) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;
- đ) 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 95. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai**

1. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trong khu vực đó theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các trường hợp góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) Tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất;
- b) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn;
- c) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị.

3. Điều kiện để thực hiện góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai:

- a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Có phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai được người sử dụng đất thuộc khu vực dự kiến thực hiện đồng thuận và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.

4. Phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai phải thể hiện các nội dung gồm:

- a) Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực cần điều chỉnh lại và các chủ sử dụng đất;
- b) Phương án sắp xếp lại đất đai, trong đó phải thể hiện phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng môi trường, tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất đóng góp để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cung cấp dịch vụ công cộng;
- c) Vị trí, diện tích đất mà người sử dụng đất được nhận lại sau khi thực hiện phương án điều chỉnh đất đai.

5. Đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý có trong khu vực thực hiện góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai được sử dụng như sau:

- a) Sử dụng để xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng, dịch vụ công cộng khu dân cư;
- b) Đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại sau khi sử dụng đất theo điểm a khoản này. Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để thực hiện dự án.

6. Việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai phải có dự án đầu tư do cộng đồng người sử dụng đất tự thực hiện hoặc liên danh, liên kết với các nhà đầu tư theo quy định của pháp luật để thực hiện.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm:

- a) Cung cấp thông tin về hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt liên quan đến khu vực góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai;
- b) Cung cấp mẫu thiết kế nhà ở, công trình xây dựng liên quan đến khu vực góp quyền



sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai;

c) Cấp Giấy chứng nhận 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 góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai được phê duyệt.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 96. 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) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp thực hiện hợp thửa với thửa đất liền kề quy định tại điểm b khoản này;

d) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất;

Trường 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 97. Quản lý đất chưa sử dụng**

1. Đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích theo quy định của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương, đăng ký vào hồ sơ địa chính và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.

### **Điều 98. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng**

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp, thì ưu tiên giao cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

4. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân, vùng có điều kiện tự nhiên khó khăn để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu khi cho phép chuyển mục đích đất chuyên trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác và các nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc khai hoang, cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

#### Chương XIV

### THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

#### **Điều 99. 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 tại cơ quan hành chính;

g) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

h) Thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;

i) Thủ tục hành chính khác về đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 100. 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, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính.

3. 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 99 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 101. 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 102. 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 VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI**

### **Mục 1**

## **GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

**Điều 103. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp về việc quản lý và sử dụng đất đai**

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, Luật hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân và Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

#### **Điều 104. 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 105. Kiểm toán về đất đai**

1. Đối tượng và phạm vi kiểm toán

- a) Kiểm toán đối với cơ quan, tổ chức được giao quản lý, sử dụng quỹ đất là tài sản công;
- b) Thực hiện việc kiểm toán đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

2. Nội dung kiểm toán

- a) Chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và pháp luật khác có liên quan;

- b) Việc chấp hành các nghĩa vụ tài chính về đất đai;
- c) Về số lượng, chất lượng và hiệu quả sử dụng đất.

### 3. Trách nhiệm thực hiện kiểm toán

a) Kiểm toán Nhà nước thực hiện kiểm toán các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường và bộ, ngành có liên quan phối hợp với kiểm toán nhà nước trong quá trình thực hiện.

### **Điều 106. 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 107. 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, TỐ CÁO

#### **Điều 108. 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 đơn 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 109. 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 hoặc hòa giải tại Tòa án.

2. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức 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.

c) Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

3. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân được thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự và pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

4. 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, Tòa án nhân dân 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.

5. Đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thì không thực hiện các quy định tại khoản 2 Điều này.

#### **Điều 110. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai**

1. 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.

2. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại.

#### **Điều 111. 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 lần đầu đến người đã ra quyết định hành chính hoặc cơ quan có người có hành vi hành chính hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

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.

2. Trong thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu theo quy định của pháp luật về khiếu nại, người giải quyết khiếu nại phải ra quyết định giải quyết bằng văn bản.

3. Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

4. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết khiếu nại về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

#### **Điều 112. 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 tố cáo về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

### **Mục 3**

#### **XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI**

#### **Điều 113. 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 114. 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 trong quản lý đất đai thì trưởng đoàn thanh tra, kiểm tra có quyền đề nghị người có thẩm quyền đình chỉ hoặc tạm đình chỉ công tác của người có hành vi vi phạm.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 115. 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 về đất đai.

4. Các cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này chịu trách nhiệm về những sai

phạm trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền được giao; nếu để xảy ra vi phạm tùy theo tích chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức và pháp luật khác có liên quan.

**Điều 116. 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 kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người có kiến nghị biết.

## **Chương XVI**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 117. Đảm bảo điều kiện thi hành Luật**

Quốc hội, Chính phủ, Hội đồng nhân dân các cấp, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm bố trí ngân sách nhà nước, các nguồn lực khác theo quy định của pháp luật để đảm bảo tổ chức thi hành Luật này.

**Điều 118. Hiệu lực thi hành**

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.

Luật đất đai số 45/2013/QH13 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

2. Bãi bỏ

a) Khoản 4 Điều 3, Điều 24, khoản 3 Điều 42; trình tự thủ tục quyết định quy hoạch sử dụng đất quốc gia của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

b) Điều 6 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

c) Điều 12 Luật Đường sắt số 06/2017/QH14;

d) Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

đ) Các quy định về quản lý đất đai tại Nghị quyết số 35/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng; Nghị quyết số 36/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về thí

điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Nghệ An; Nghị quyết số 37/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Thanh Hóa; Nghị quyết số 45/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Cần Thơ; Nghị quyết số 55/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa.

### **Điều 119. Quy định 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 **Error! Reference source not found.** của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 **Error! Reference source not found.** 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 51 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013.

Trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành khi chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 170 của Luật này. Trước khi chuyển mục đích sử dụng đất các thành viên của hộ gia đình phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định các thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho các thành viên của hộ gia đình.

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 **Error! Reference source not found.** của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 53 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 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 120. Giải quyết quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành**

1. Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành được tham gia quan hệ pháp luật đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này. Quyền và nghĩa vụ của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo thỏa thuận của các thành viên, trường hợp không có thỏa thuận thì được xác định là bằng nhau.

Hộ gia đình sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện các quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân trong nước sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Khi tham gia giao dịch dân sự, các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất tại thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất.

3. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giải quyết các thủ tục liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất có trách nhiệm giải quyết các thủ tục trên cơ sở văn bản thỏa thuận xác định tư cách thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các thành viên hộ gia đình vào quyết định giao đất, cho thuê đất.

### **Điều 121. 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 hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XV, kỳ họp thứ... thông qua ngày... tháng...năm 2023./.