

DỰ THẢO

LUẬT

ĐẤT ĐAI

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

Quốc hội ban hành Luật Đất đai.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

- Bản đồ địa chính* là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất* là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất* là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bố các loại đất của thời kỳ quy hoạch.
- Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là bồi thường về đất)* là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất bằng tiền hoặc bằng đất hoặc bằng lợi ích vật chất khác tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi theo quy định của Luật này.
- Chi phí đầu tư vào đất còn lại* là chi phí hợp lý đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất, có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.
- Chiếm đất* là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:
 - Tự ý sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý theo quy định của pháp luật đất đai mà không được cơ quan có thẩm quyền quyền cho phép;

- b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép;
- c) Sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng đất và đã có quyết định thu hồi đất được công bố, tổ chức thực hiện nhưng người sử dụng đất không chấp hành (trừ trường hợp cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp).
7. *Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp* là sự thoả thuận giữa các cá nhân, theo đó các bên chuyển giao đất và đổi quyền sử dụng đất cho nhau theo hợp đồng hoặc theo phương án dồn điền đổi thửa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
8. *Chuyển mục đích sử dụng đất* là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích đất đang được quyền sử dụng sang sử dụng vào mục đích đất khác theo quy định của Luật này.
9. *Chuyển quyền sử dụng đất* là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.
10. *Cộng đồng dân cư* gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ.
11. *Cơ sở dữ liệu đất đai* là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.
12. *Dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp* là việc sắp xếp lại các thửa đất nông nghiệp có diện tích nhỏ, phân tán thành các thửa đất mới có quy mô lớn hơn thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất gắn với quy hoạch lại giao thông, thủy lợi nội đồng nhằm tạo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, áp dụng cơ giới hóa trong nông nghiệp.
13. *Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất* là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nhận theo quy định của Luật này.
14. *Đất để xây dựng công trình ngầm* là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.
15. *Đất chưa giao, chưa cho thuê* là đất, quỹ đất chưa sử dụng hoặc đất được phát triển theo các dự án của Nhà nước, được giao cho các tổ chức quản lý để phục vụ việc giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức cá nhân theo quy định.
16. *Đất có mặt nước ven biển* là đất có mặt nước tính từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm (đường triều kiệt) đến đường sáu (06) hải lý theo quy định của pháp luật.
17. *Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất* là việc người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất.
18. *Gia hạn sử dụng đất* là việc người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất sau khi hết thời hạn theo mục đích đang sử dụng theo quy định của Luật này.
19. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất.

20. *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất với thời hạn sử dụng đã được xác định.
21. *Giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất* là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất không phải nộp một số tiền cụ thể tính bằng tỷ lệ % số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.
22. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.
23. *Góp vốn bằng quyền sử dụng đất* là sự thoả thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành giá trị tài sản trong vốn điều lệ của doanh nghiệp, bao gồm góp vốn để thành lập doanh nghiệp hoặc góp thêm vốn điều lệ của doanh nghiệp đã được thành lập.
24. *Hệ thống thông tin đất đai* là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu và quy trình, thủ tục được xây dựng để thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lý, phân tích, tổng hợp và truy xuất thông tin đất đai.
25. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là chính sách của Nhà nước nhằm trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển ngoài các khoản đã bồi thường theo quy định của Luật này.
26. *Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là cá nhân trực tiếp sản xuất và có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác.
27. *Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất* là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, chủ thể khác mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.
28. *Hủy hoại đất* là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.
29. *Kế hoạch sử dụng đất* là việc phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện.
30. *Khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất* là khu vực không được thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, khu bảo tồn thiên nhiên, khu di sản thiên nhiên, đất trồng lúa 02 vụ trở lên, đất quốc phòng, đất an ninh cần bảo vệ trừ những trường hợp đặc biệt quan trọng cần thu hồi đất để sử dụng vào mục đích công trình quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định và các công trình hạ tầng phục vụ quản lý chặt chẽ các khu vực này.
31. *Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất* là khu vực hạn chế thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu chế xuất, khu dân cư tại đô thị và nông thôn, khu di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh, công trình hạ tầng quốc gia.
32. *Khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất* là khu vực cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

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

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

37. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

47. *Tích tụ đất nông nghiệp* là việc tăng diện tích đất nông nghiệp của người sử dụng đất

để tổ chức sản xuất thông qua phương thức nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.

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

49. *Tiền thuê đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước cho thuê đất.

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

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

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

Điều 4. Áp dụng pháp luật

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

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

b) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu thầu.

c) Trường hợp đất đai được giao, cho thuê cho cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập thì việc quản lý, sử dụng áp dụng theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Việc sắp xếp lại, xử lý đất và các tài sản khác gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Trường hợp sau khi sắp xếp, xử lý tài sản công mà đất đai được xử lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân để sử dụng thì việc quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này.

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

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

Điều 5. Người sử dụng đất

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

1. Tổ chức trong nước gồm:

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

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

c) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất (sau đây gọi chung là tổ chức tôn giáo).

2. Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là hộ gia đình).

3. Cá nhân trong nước (sau đây gọi là cá nhân).

4. Cộng đồng dân cư.

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

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

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

Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất

1. Đúng mục đích sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất.

2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

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

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

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

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

Điều 10. Phân loại đất

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

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

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

b) Đất trồng cây lâu năm;

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

d) Đất chăn nuôi tập trung;

đ) Đất nuôi trồng thủy sản;

e) Đất làm ruộng muối (sau đây gọi là đất làm muối);

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

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

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

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

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

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

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

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

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

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

i) Đất có mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác.

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

Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

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

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

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại **Error! Reference source not found.** của

Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này;

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

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

Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.
2. Thực hiện không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.
3. Không đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích.
4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
5. Nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật.
7. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
8. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
9. Làm trái quy định về quản lý, sử dụng đất đai.
10. Không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng.
11. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.
12. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
13. Phân biệt đối xử về giới trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai.
14. Sử dụng Quỹ phát triển đất không đúng mục đích.

Chương II

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

Mục 1

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

Điều 13. Sở hữu đất đai

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

dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.

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

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

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

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

3. Quy định hạn mức sử dụng đất gồm hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở, hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

4. Quyết định thu hồi đất

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

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

7. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

8. Công nhận quyền sử dụng đất.

9. Quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất; ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể; điều tiết thị trường quyền sử dụng đất theo quy luật cung, cầu của thị trường thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.

10. Quyết định chính sách thu, chi tài chính về đất đai; điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và thực hiện chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

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

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

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

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

2. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của

địa phương theo thẩm quyền; thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất theo thẩm quyền quy định tại Luật này; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

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

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

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

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

3. Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Thông báo quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

cho tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp.

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

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

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

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

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

Mục 2

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

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

1. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai.
2. Phổ biến, giáo dục, đào tạo, nghiên cứu khoa học - công nghệ, hợp tác quốc tế trong quản lý, sử dụng đất đai.
3. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính.
4. Đo đạc, chỉnh lý, lập các bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các bản đồ chuyên đề về quản lý, sử dụng đất;
5. Điều tra, đánh giá tài nguyên đất, bảo vệ và cải tạo đất;
6. Lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
7. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
8. Điều tra xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất;
9. Quản lý tài chính về đất đai.
10. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
11. Phát triển quỹ đất.
12. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
13. Thống kê, kiểm kê đất đai.
14. Xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai.

15. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
16. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.
17. Cung cấp, quản lý hoạt động dịch vụ công về đất đai.
18. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

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

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.
2. Thủ tướng Chính phủ thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật này.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
4. Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật này.
5. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

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

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

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

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

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

Mục 3

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 24. Quyền của công dân đối với đất đai

1. Tham gia xây dựng chính sách pháp luật về đất đai theo quy định của pháp luật.
2. Tham gia góp ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
3. Tham gia góp ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
4. Giám sát việc tổ chức thực hiện chính sách pháp luật về đất đai.
5. Tham gia quản lý nhà nước, thảo luận và kiến nghị với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai.

6. Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai.
7. Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất; đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
8. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
9. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 25. Quyền tiếp cận thông tin đất đai

Công dân được quyền tiếp cận các thông tin đất đai sau đây:

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

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

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

Chương III

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 27. Quyền chung của người sử dụng đất

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.
4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.
5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Điều 29. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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

2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Luật này.

Điều 30. Nhận quyền sử dụng đất

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

a) Cá nhân được nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 40 của Luật này;

b) Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

c) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

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

đ) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 35 và điểm e khoản 2 Điều 40 của Luật này, trừ các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 49 của Luật này;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Tổ chức trong nước, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 6 Điều 49 và Điều 52 của Luật này.

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

Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

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

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

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

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

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

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

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

Điều 32. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề

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

2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này.

Điều 33. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

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

Mục 2

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

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này.

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

Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này.

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

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

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước

ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

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

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này.

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

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

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

Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;

b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 49 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;

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

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm

được Nhà nước miễn tiền thuê đất có 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. Việc khai thác sử dụng quỹ đất đã được nhà nước cho thuê đất kết hợp vào mục đích khác thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với quỹ đất đơn vị sự nghiệp được Nhà nước cho thuê đất được phép chủ động khai thác, sử dụng kết hợp vào mục đích khác nhưng không được làm thay đổi mục đích sử dụng chính của quỹ đất đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Việc khai thác, kết hợp phải được hạch toán kinh doanh theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp, pháp luật thuế và pháp luật có liên quan.

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

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

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

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật này.

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

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật này;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật này;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 36 của Luật này.

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

a) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật này;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 36 của Luật này.

Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản

1. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

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

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

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

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

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

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

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không

Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm, công trình trên không thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 35 của Luật này.

3. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 36 của Luật này.

Mục 3

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

Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, 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; sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với cá nhân là dân tộc thiểu số thì được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

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

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;
- b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác;
- c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- d) Cho tổ chức, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;
- đ) Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này;

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

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

i) Trường hợp đất không thuộc diện Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh, dịch vụ thì có quyền tự đầu tư trên đất thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này.

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

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;
- b) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 50 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;
- c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

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

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

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

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

a) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

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

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

Điều 41. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này.

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

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này;

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật này.

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này.

2. Cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Mục 4

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ

CHỨC NƯỚC NGOÀI CÓ CHỨC NĂNG NGOẠI GIAO, TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

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

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;
- b) Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;
- c) Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất;
- d) Trường hợp không còn nhu cầu sử dụng phải chuyển giao cho Nhà nước Việt Nam và được bồi hoàn giá trị còn lại của công trình theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác thì tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao có quyền và nghĩa vụ theo điều ước quốc tế đó.

Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam

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

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;
- b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật này.

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

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;
- b) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;
- c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 50 của Luật này;
- d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

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

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;
- b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;
- c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với

đất trong thời hạn sử dụng đất;

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

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

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

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều 35 của Luật này.

Điều 45. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ tổ chức kinh tế liên doanh

1. Tổ chức kinh tế liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

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

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

2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào tổ chức kinh tế liên doanh.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này.

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

a) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này;

c) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 35 của Luật này.

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

a) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này;

b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 36 của Luật này.

Điều 47. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

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

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;

b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

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

3. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài

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

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

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 2 Điều 40 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

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

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

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

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

Điều 48. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm, công trình trên không được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 44 và khoản 4 Điều 35 của Luật này;

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 44 của Luật này.

Mục 5

ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 49. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho

thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

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

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất;
- đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời theo quy định của pháp luật.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53 của Luật này.

3. Việc thực hiện quyền của người nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ được Nhà nước bảo hộ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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

- a) Tên tổ chức kinh tế;
- b) Địa điểm, diện tích đất sử dụng;
- c) Mục đích sử dụng đất;
- d) Phương thức sản xuất kinh doanh nông nghiệp (lập dự án đầu tư hay không lập dự án đầu tư);
- đ) Vốn đầu tư;
- e) Thời hạn sử dụng đất mà tổ chức kinh tế đề nghị;
- g) Tiến độ sử dụng đất.

5. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

- a) Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất;
- b) Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

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

Điều 50. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

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

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

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 53 của Luật này.

Điều 51. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện cho cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Điều 52. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục

hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho cá nhân sinh sống trong phân khu hoặc các phân khu lân cận giáp ranh thuộc địa phương đó.

2. Cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

3. Cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ. Cá nhân là dân tộc thiểu số không có nhu cầu sử dụng đất được Nhà nước cho thuê thì phải trả lại đất cho Nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất xem xét giao đất cho người có nhu cầu sử dụng tại địa phương.

Điều 53. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô;

b) Đối với các trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này đề cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt.

2. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

3. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật này;

b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

c) Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp, phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này.

4. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản và phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

- a) Có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật này;
- b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với toàn bộ dự án hoặc một phần diện tích đất dự án được chuyển nhượng cùng với chuyển nhượng dự án;
- c) Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này và phải sử dụng đất đúng mục đích.

Chương IV

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

Mục 1

ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Điều 54. Địa giới hành chính

1. Địa giới hành chính được lập theo đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh. Hồ sơ địa giới hành chính thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó.
2. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.
3. Phạm vi quản lý đất đai được xác định theo đường địa giới hành chính của từng đơn vị hành chính được xác định theo quy định của pháp luật.
4. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục xác định địa giới, giải quyết tranh chấp địa giới và lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

Điều 55. Đo đạc, lập bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính là cơ sở để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn; ở những nơi không có đơn vị hành chính cấp xã thì thành lập theo đơn vị hành chính cấp huyện.
2. Bản đồ địa chính phải được chỉnh lý khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời được cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai.
3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương và cập nhật vào cơ sở dữ liệu

quốc gia về đất đai.

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

Mục 2

ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI

Điều 56. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

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

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

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

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

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

Điều 57. Bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai

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

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

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

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

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

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

Điều 58. Tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai

1. Chính phủ quy định:

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

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

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

- a) Quy định cụ thể việc điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai theo quy định tại Điều 56 và Điều 57 của Luật này;
- b) Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai theo vùng và theo chuyên đề;
- c) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; khu vực đất ô nhiễm do lịch sử để lại, khu vực đất ô nhiễm không xác định được tổ chức, cá nhân gây ô nhiễm và đất ô nhiễm ở các khu vực công cộng khác;
- d) Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn trong việc xây dựng kế hoạch và thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh;
- đ) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo phục hồi đất của địa phương;
- e) Tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai và diện tích đất đã được bảo vệ, cải tạo, phục hồi của các vùng, cả nước.

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

- a) Tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; xây dựng và thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa trên địa bàn tỉnh; cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp;
- b) Thống kê và công bố các khu vực ô nhiễm môi trường đất bao gồm đất có mặt nước; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xử lý, cải tạo và phục hồi môi trường đất ở khu vực đất bị ô nhiễm trên địa bàn;

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

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

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

Điều 59. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

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

2. Thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn;
- b) Việc thống kê đất đai được tiến hành mỗi năm một lần, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;
- c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần.

3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 05 năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại khoản 2 Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

Chương V

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

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

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

4. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

6. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

6. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

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

8. Dân chủ, công khai, minh bạch.

Điều 61. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

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

Điều 62. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất các cấp là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 30 năm đến 50 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm.

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

Điều 63. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

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

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

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

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

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

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

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia

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

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

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

c) Khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt việc chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Khoanh định đất khu đô thị, khu công nghiệp, thương mại dịch vụ theo hướng tuyến phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông;

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

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

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

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

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

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

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

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm;

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

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

6. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

7. Chính phủ quy định tiêu chí khu vực quản lý nghiêm ngặt việc chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 64. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

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

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, biến đổi khí hậu của cấp tỉnh; quy hoạch tỉnh;

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

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

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

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

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

a) Định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm

quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

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

c) Khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại điểm c khoản 2 Điều 63 của Luật này;

d) Khoanh định các khu đô thị, khu công nghiệp, thương mại dịch vụ theo hướng tuyến phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông;

đ) Khoanh định khu vực lân biên;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Xác định chỉ tiêu các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 **Error! Reference source not found.** của Luật này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

c) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 77 và Điều 78 của Luật này; các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để thực hiện dự án tái định cư tại chỗ, nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

5. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

6. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Điều 65. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

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

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

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

- a) Định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường; đảm bảo phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn;
- b) Xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thể hiện thông tin đến cấp xã trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.
- c) Xác định chỉ tiêu các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã gồm: đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất nông nghiệp khác; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất phát triển hạ tầng (đất chợ, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng); đất cơ sở tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; đất có mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác;
- d) Khoanh định và xác định diện tích các khu vực đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và hướng tuyến phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 2 Điều 64 của Luật này;
- đ) Xác định diện tích các khu dân cư, thương mại, dịch vụ theo định hướng giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt;
- e) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực hạn chế sử dụng đất liên quan đến nhà đầu tư nước ngoài;
- g) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lấn biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

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

4. Đối với những khu vực còn lại, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này đã có quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì

việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải cập nhật định hướng về hệ thống đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo kỳ quy hoạch sử dụng đất.

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

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

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

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

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

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

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

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh;

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

c) Tính khả thi của việc thực hiện.

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

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

b) Danh mục các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; công trình ngầm, công trình trên không mà không có cùng mục đích với mục đích sử dụng đất tầng bề mặt; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi và phải được xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính.

Đối với khu đất nằm trong khu vực Nhà nước thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì phải đồng thời lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch 1/2000;

c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép trong năm kế hoạch đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính.

8. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

9. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 66. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh

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

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

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

- c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội;
 - d) Hiện trạng sử dụng đất, và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;
 - đ) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;
 - e) Định mức sử dụng đất, tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.
2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:
- a) Định hướng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;
 - b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;
 - c) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.
3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:
- a) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;
 - b) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm quốc phòng, an ninh;
 - c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;
 - d) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.
4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:
- a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;
 - b) Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ kế hoạch 05 năm và cụ thể đến từng năm.
5. Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai theo đối tượng sử dụng đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.
6. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.

Điều 67. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật này có trách nhiệm lấy ý kiến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

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

a) Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

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

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

5. Chính phủ quy định chi tiết việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 69. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất, với kế hoạch

phát triển kinh tế - xã hội;

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

4. Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp có trách nhiệm thẩm định và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 67 của Luật này; cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

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

Điều 70. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

Thủ tướng Chính phủ quyết định phân bổ, điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

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

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

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ, điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho cấp huyện.

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

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

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

Điều 71. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

2. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ đầu nhưng không làm thay đổi chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia thì Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

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

Điều 72. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

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

Điều 73. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

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

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

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng

đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

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

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

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

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

Điều 74. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia và quy định chi tiết về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 75. Báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

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

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

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

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

Điều 76. Giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện và được điều chỉnh trong kỳ rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 71 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định của Luật này, trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải kế thừa nội dung phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Trường hợp quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chưa được phê duyệt theo quy định của Luật này thì các địa phương tiếp tục sử dụng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý đất đai.

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

Chương VI

THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT

Điều 77. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

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

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;
2. Làm căn cứ quân sự;

3. Làm công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
4. Làm ga, cảng quân sự;
5. Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
6. Làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, cơ sở khám chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân;
9. Làm nhà công vụ, nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân;
10. Làm cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các dự án phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thực hiện chính sách về phát triển hạ tầng, đô thị, nông nghiệp, nông thôn; giải quyết các vấn đề chính sách xã hội, bảo vệ môi trường, bảo tồn di sản văn hóa, phân bổ công bằng, hài hòa giá trị tăng thêm từ đất, thu hẹp khoảng cách giàu nghèo, nhằm phát triển kinh tế của đất nước, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân.

Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng bao gồm:

1. Dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư; dự án xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

2. Dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này bao gồm:

- a) Dự án tái định cư; dự án xây dựng ký túc xá cho sinh viên; dự án xây dựng nhà ở xã hội; dự án xây dựng nhà ở công vụ; dự án xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp;
- b) Dự án xây dựng công trình thu gom, xử lý chất thải;
- c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư;
- d) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo;
- đ) Dự án xây dựng chợ tại các xã vùng nông thôn;
- e) Dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng;
- g) Dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung;
- h) Dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở;
- i) Dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở;
- k) Dự án lấn biển.

3. Dự án, công trình phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện quy định tại khoản 4 Điều này bao gồm:

- a) Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở;
- c) Dự án khai thác khoáng sản;
- d) Dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn.

4. Tiêu chí, điều kiện thu hồi đất đối với các quy định tại khoản 3 Điều này gồm:

a) Dự án quy định tại điểm a khoản 3 Điều này chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Dự án khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho hoạt động khoáng sản;

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

Trường hợp phải thu hồi đất ở quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 81 Luật này thì việc thu hồi đất căn cứ vào văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

5. Các dự án, công trình không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của điều này thực hiện theo quy định tại **Error! Reference source not found.** và **Error! Reference source not found.** của Luật này.

Điều 79. Căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

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

- 1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 77 và Điều 78 của Luật này.
- 2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- 3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.

Điều 80. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

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

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

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

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

giao đất, cho thuê đất;

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

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

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

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

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

i) Đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại điểm đ khoản 1 **Error! Reference source not found.** của Luật này.

Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại khoản này phải hoàn thành chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 của năm phát hiện vi phạm, quá thời hạn này mà người sử dụng đất không nộp tiền thì Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 81. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 82. Thẩm quyền thu hồi đất

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

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

a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

c) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

d) Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này và các điểm a, b và c khoản này.

Điều 83. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp.

Nội dung thông báo thu hồi đất gồm lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

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

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

Điều 84. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất đã thu hồi

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

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

b) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập đối với từng dự án bao gồm: Lãnh đạo Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch; đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp; đại diện cơ quan Tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi; đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi. Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 85. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm tổ chức họp để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung:

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

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

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

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

Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh

hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

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

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

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

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 86 của Luật này.

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

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

Đối với trường hợp thu hồi để đầu tư quyền sử dụng đất thì trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải xác định quỹ đất bố trí tái định cư, bồi thường bằng đất trong khu vực dự án và phải thống nhất với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản trước khi tổ chức đầu tư quyền sử dụng đất.

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

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

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

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 82 của Luật này quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 82 của Luật này quyết định thu hồi đất sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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

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

d) Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 87 của Luật này.

5. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng trong khi chưa giao đất, cho thuê đất.

6. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ hoặc người có đất bị thu hồi đồng ý nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở hoặc người có đất bị thu hồi đồng ý.

Điều 86. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc:

a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính.

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không chấp hành quyết định

kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được quy định như sau:

a) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế;

b) Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế.

Điều 87. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện như sau:

a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính;

c) Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; trong thời gian 15 ngày trước và sau Tết nguyên đán và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương;

d) Việc cưỡng chế thu hồi đất thực hiện với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và đối tượng khác có liên quan đến khu đất thu hồi (nếu có).

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành mà người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế, gồm Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; thanh tra, tư pháp, tài nguyên và môi trường, xây dựng, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định;

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế;

c) Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản.

5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

c) Lực lượng Công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với Ban cưỡng chế niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất;

đ) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban thực hiện cưỡng chế thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban thực hiện cưỡng chế có yêu cầu.

Điều 88. Trưng dụng đất

1. Nhà nước trưng dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 14 của Luật này.

2. Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản; trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói nhưng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất ngay tại thời điểm trưng dụng. Quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

Chậm nhất là 48 giờ, kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công Thương, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất. Người có thẩm quyền trưng dụng đất không được phân cấp thẩm quyền cho người khác.

4. Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng có hiệu lực thi hành. Trường hợp hết thời hạn trưng dụng đất mà mục đích của việc trưng dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày. Quyết định gia hạn trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng trước khi kết thúc thời hạn trưng dụng.

Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời hạn trưng dụng được tính từ ngày ra quyết định đến không quá 30 ngày kể từ ngày bãi bỏ tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.

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

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

7. Việc bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có đất trưng dụng chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại; trường hợp người có đất trưng dụng chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra;

b) Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán;

c) Trường hợp người có đất trưng dụng chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng

bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trưng dụng đến ngày hoàn trả đất trưng dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trưng dụng.

Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trưng dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trưng dụng đất;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trưng dụng thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra trên cơ sở văn bản kê khai của người sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Căn cứ vào mức bồi thường thiệt hại do Hội đồng xác định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định mức bồi thường;

đ) Tiền bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn trả đất.

Chương VII

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Mục 1

BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT, CHI PHÍ ĐẦU TƯ CÒN LẠI VÀO ĐẤT

Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

3. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.

4. Việc tổ chức xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất.

5. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

6. Chính phủ quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 90. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này và khoản 3 Điều 92 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

7. Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

Điều 91. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 **Error! Reference source not found.** của Luật này;

b) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;

d) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

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

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau:

a) Chi phí san lấp mặt bằng;

b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

c) Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;

d) Chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

đ) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 92. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại **Error! Reference source not found.** và **Error! Reference source not found.** của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2, khoản 3 Điều này.

Điều 93. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 94. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất.

Điều 95. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà

nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng.

Điều 96. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng quy định tại khoản 5 **Error! Reference source not found.** của Luật này; tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 45 của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất.

Điều 97. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này.
2. Đất được Nhà nước giao để quản lý.
3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 80 và các điểm a, b, c, d và g khoản 1 Điều 81 của Luật này.
4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 92 của Luật này.

Mục 2

BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH

Điều 98. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

3. Việc thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Điều 99. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Điều 100. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với cây lâu năm, được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại;

c) Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại;

d) Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao

cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng theo quy định của pháp luật về trồng trọt; đơn giá bồi thường thiệt hại về vật nuôi quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Điều 101. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường tại khoản 1 Điều này.

Điều 102. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e và i khoản 1 Điều 80 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 81 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

Điều 103. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn

Khi Nhà nước xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

Mục 3

HỖ TRỢ

Điều 104. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ;

b) Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật; tạo điều kiện cho người có đất thu hồi có việc làm, có thu nhập ổn định để đảm bảo đời sống.

2. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;

b) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp

kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;

c) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;

d) Hỗ trợ cho trẻ em chưa đến tuổi lao động, người khuyết tật, người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

đ) Hỗ trợ khác.

3. Quỹ hỗ trợ cho các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập. Nguồn tài chính của Quỹ được trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương; đóng góp của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 105. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

3. Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

Mục 4

TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 106. Lập và thực hiện dự án tái định cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

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

a) Hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối giao thông liên kết với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý

môi trường;

b) Hạ tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ.

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

3. Lựa chọn địa điểm tái định cư thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau đây:

a) Tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

b) Tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;

c) Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương với trường hợp tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư.

Điều 107. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

1. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở thì được bố trí tái định cư.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

3. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đô thị, chỉnh trang đô thị, dự án nhà ở thì được bố trí tái định cư tại chỗ. Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn.

4. Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

5. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Trường hợp người có đất ở thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về đất ở không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Trường hợp người có nhà ở chung cư bị thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi

thường về nhà ở chung cư không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

7. Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu cho phù hợp với điều kiện từng vùng, miền và địa phương.

Điều 108. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng mà cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo cam kết đó.

3. Đối với trường hợp thu hồi quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 81 của Luật này thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để ổn định đời sống, sản xuất theo quy định của Chính phủ.

Điều 109. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Điều 110. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư

1. Trường hợp cần thiết, việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng đối với dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định; đối với dự án nhóm A do Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Việc quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng đồng thời với phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền tách

thành dự án độc lập.

Chương VIII

PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Điều 111. Phát triển quỹ đất

1. Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư.

2. Việc phát triển quỹ đất, quản lý và sử dụng quỹ đất phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và theo quy định của pháp luật.

3. Đất đưa vào để tạo quỹ đất bao gồm:

- a) Đất thu hồi để thực hiện dự án tạo quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 112 của Luật này;
- b) Đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 80 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 81 của Luật này;
- c) Đất do Nhà nước quản lý nhưng chưa đưa vào sử dụng;
- d) Đất được tạo lập từ việc thực hiện dự án lấn biển đầu tư bằng nguồn vốn của Nhà nước;
- đ) Đất thu hồi của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; do sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường;
- e) Đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà chuyển mục đích sử dụng đất khác với phương án sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 3 Điều này được thực hiện theo dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

Điều 112. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất

1. Các dự án tạo quỹ đất gồm:

- a) Dự án do Nhà nước đầu tư để tạo quỹ đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 78 của Luật này;
- b) Dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 78 của Luật này.

2. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư thì đưa vào danh mục dự án thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện.

Điều 113. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để tiếp nhận và ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 111 của Luật này.

2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy

động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất.

4. Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ, và cơ chế hoạt động của Quỹ phát triển đất.

Điều 114. Quản lý, khai thác quỹ đất

1. Quỹ đất theo quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật này do Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn, chiếm đất.

2. Đất thuộc quỹ đất được giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

3. Quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả theo quy định của Chính phủ.

Điều 115. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thành lập theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng thực hiện các dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 112 của Luật này; thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho các dự án khác; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý, khai thác quỹ đất; tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp và các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với các đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp nhà nước cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích.

4. Chi phí thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; định giá đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý quỹ đất sau tạo lập được khấu trừ vào tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất trước khi nộp vào ngân sách nhà nước.

5. Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất quy định tại khoản 3 Điều này và chi phí thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 4 Điều này được sử dụng từ Quỹ phát triển đất.

6. Chi phí tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp được cấp từ ngân sách nhà nước; ứng từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác; vay từ các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; huy động vốn của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

