CHÍNH PHỦ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /2024/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày tháng năm 2024*

DỰ THẢO

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

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

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai).

2. Việc quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; giá đất; thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; quỹ phát triển đất; điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; đất trồng lúa; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo các Nghị định khác của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai.

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

Điều 3. Xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

1. Cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh; đang sử dụng đất nông nghiệp mà đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không có tranh chấp.

2. Không thuộc đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng; sỹ quan, hạ sỹ quan, công nhân và viên chức công an; người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu; người hưởng lương hưu; người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng; người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

3. Có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp đang sử dụng.

Điều 4. Phân loại nhóm đất nông nghiệp

Nhóm đất nông nghiệp là đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, chăn nuôi tập trung. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm đất trồng cây hằng năm (đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác); đất trồng cây lâu năm; đất lâm nghiệp (đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất); đất nuôi trồng thủy sản; đất chăn nuôi tập trung; đất làm muối; đất nông nghiệp khác.

1. Đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác, cụ thể như sau:

a) Đất trồng lúa là ruộng và nương rẫy trồng lúa từ một vụ trở lên hoặc trồng lúa kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác được pháp luật cho phép nhưng trồng lúa là chính; đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng lúa nương.

Đất chuyên trồng lúa nước là ruộng trồng lúa nước (gồm cả ruộng bậc thang) hằng năm cấy trồng từ hai vụ lúa trở lên; đất trồng lúa nước còn lại là ruộng trồng lúa nước (gồm cả ruộng bậc thang) hằng năm chỉ trồng được một vụ lúa; Đất trồng lúa nương là đất chuyên trồng lúa trên sườn đồi, núi dốc từ một vụ trở lên.

b) Đất trồng cây hằng năm khác là đất trồng các cây hằng năm không phải là trồng lúa, như các loại cây rau, màu, cây dược liệu, mía, đay, gai, cói, sả, dâu tằm, đất

trồng cỏ hoặc cỏ tự nhiên có cải tạo để chăn nuôi gia súc. Đất trồng cây hằng năm khác bao gồm đất bằng trồng cây hằng năm khác và đất nương rẫy trồng cây hằng năm khác.

Đất bằng trồng cây hằng năm khác là đất bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên để trồng cây hằng năm khác; đất nương rẫy trồng cây hằng năm khác là đất trồng cây hằng năm khác trên sườn đồi, núi dốc.

2. Đất trồng cây lâu năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được trồng một lần, sinh trưởng và cho thu hoạch trong nhiều năm theo quy định của pháp luật về trồng trọt.

3. Đất lâm nghiệp gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất, cụ thể như sau:

a) Đất rừng đặc dụng là đất mà trên đó có rừng đặc dụng theo quy định về pháp luật lâm nghiệp, được quy hoạch vào sử dụng mục đích rừng đặc dụng và quy hoạch đã thực hiện, bao gồm cả trường hợp đất rừng đặc dụng có sử dụng kết hợp với du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí theo quy định tại khoản 3 Điều 186 của Luật Đất đai;

b) Đất rừng phòng hộ là đất mà trên đó có rừng phòng hộ theo quy định về pháp luật lâm nghiệp, được quy hoạch vào sử dụng mục đích rừng phòng hộ và quy hoạch đã thực hiện, bao gồm cả trường hợp đất rừng phòng hộ có sử dụng kết hợp với du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí theo quy định tại khoản 2 Điều 185 của Luật Đất đai;

c) Đất rừng sản xuất là đất mà trên đó có rừng sản xuất theo quy định về pháp luật lâm nghiệp, được quy hoạch vào sử dụng mục đích rừng sản xuất và quy hoạch đã thực hiện, bao gồm cả trường hợp đất rừng sản xuất có sử dụng kết hợp với du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí theo quy định tại khoản 4 Điều 184 của Luật Đất đai. Đất rừng sản xuất bao gồm đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và đất rừng sản xuất là rừng trồng.

Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên là đất rừng sản xuất mà trên đó cây rừng có sẵn trong tự nhiên hoặc phục hồi bằng tái sinh tự nhiên hoặc tái sinh có trồng bổ sung; đất rừng sản xuất là rừng trồng là đất rừng sản xuất mà trên đó cây rừng do con người trồng, cải tạo rừng tự nhiên, trồng lại hoặc tái sinh sau khai thác rừng trồng.

4. Đất nuôi trồng thủy sản là đất để sử dụng chuyên vào mục đích nuôi, trồng thủy sản nước lợ, nước mặn và nước ngọt.

5. Đất chăn nuôi tập trung là đất để xây dựng trang trại chăn nuôi quy mô lớn, tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi.

6. Đất làm muối là ruộng muối để sử dụng vào mục đích sản xuất muối.

7. Đất nông nghiệp khác gồm đất 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, nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và công trình khác gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp.

Điều 5. Phân loại nhóm đất phi nông nghiệp

Nhóm đất phi nông nghiệp gồm các loại đất sử dụng vào mục đích không thuộc nhóm đất nông nghiệp, bao gồm đất ở; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo; đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt; đất có mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác.

1. Đất ở là đất để làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất. Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, cụ thể như sau:

a) Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các xã, trừ đất ở tại khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển các quận, thành phố, thị xã, thị trấn nhưng hiện tại vẫn thuộc xã quản lý;

b) Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn, kể cả đất ở tại các khu đô thị mới nằm trong phạm vi địa giới hành chính xã đã được thực hiện thuộc phạm vi quy hoạch phát triển của các quận, thành phố, thị xã đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan là đất để xây dựng trụ sở hoặc văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, bao gồm trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên.

3. Đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh là đất để sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; căn cứ quân sự; công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và

công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; làm ga, cảng, công trình thông tin quân sự, an ninh; công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

4. Đất xây dựng công trình sự nghiệp là đất để xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế - xã hội, bao gồm 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 hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác, cụ thể như sau:

a) Đất xây dựng cơ sở văn hóa là đất để xây dựng các công trình về văn hóa bao gồm quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, rạp chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát, trung tâm văn hóa, cung thiếu nhi, cung văn hóa, nhà văn hóa và các công trình văn hóa khác;

b) Đất xây dựng cơ sở xã hội là đất để xây dựng các công trình dịch vụ xã hội gồm khu nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn và các cơ sở dịch vụ xã hội khác được Nhà nước cho phép hoạt động;

c) Đất xây dựng cơ sở y tế là đất để xây dựng các công trình về y tế bao gồm bệnh viện, nhà hộ sinh, trung tâm y tế, trạm y tế và cơ sở khám bệnh, chữa bệnh khác; cơ sở phục hồi chức năng; nhà an dưỡng; cơ sở cai nghiện ma túy, cơ sở điều trị cho người bị nhiễm HIV/AIDS và các cơ sở y tế khác được nhà nước cho phép hoạt động; kể cả phần diện tích để làm văn phòng, làm nơi kinh doanh, dịch vụ như bán thuốc, nhà hàng, nhà nghỉ cho người nhà bệnh nhân, bãi gửi xe có thu tiền thuộc phạm vi cơ sở y tế, trừ cơ sở y tế do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

d) Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo là đất để xây dựng các công trình phục vụ giáo dục và đào tạo bao gồm nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường phổ thông, trường trung học chuyên nghiệp, trường cao đẳng, trường đại học, học viện, cơ sở dạy nghề và các cơ sở giáo dục và đào tạo khác; kể cả phần diện tích làm văn phòng, ký túc xá cho học sinh, sinh viên, làm nơi bán đồ dùng học tập, nhà hàng, bãi đỗ xe và các

khu chức năng khác thuộc phạm vi cơ sở giáo dục và đào tạo, trừ cơ sở giáo dục và đào tạo do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

đ) Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao là đất để xây dựng các công trình phục vụ thể dục thể thao bao gồm khu liên hợp thể thao, trung tâm thể thao, sân vận động, đường gôn của sân gôn, bể bơi và cơ sở tập luyện, huấn luyện, thi đấu thể dục, thể thao khác; kể cả phần diện tích làm văn phòng, nơi bán vé, bán đồ lưu niệm, bán dụng cụ thể dục thể thao, khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng, bãi đỗ xe và các khu chức năng khác thuộc phạm vi cơ sở thể dục thể thao, trừ cơ sở thể dục thể thao do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

e) Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ là đất để xây dựng các công trình nghiên cứu khoa học và công nghệ, bao gồm hạ tầng thông tin, thống kê khoa học và công nghệ; trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm về khoa học và công nghệ; công trình xây dựng cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ và các công trình khoa học và công nghệ khác, trừ đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản;

g) Đất xây dựng cơ sở môi trường là đất để xây dựng các công trình về xử lý môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, bao gồm công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường, quan trắc môi trường; công trình xây dựng phát tán bụi, khí thải và công trình bảo vệ môi trường khác;

h) Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn là đất để xây dựng các công trình về khí tượng thủy văn, bao gồm trạm khí tượng thủy văn, trạm giám sát biến đổi khí hậu và công trình khí tượng thuỷ văn khác;

i) Đất xây dựng cơ sở ngoại giao là đất để xây dựng trụ sở ngoại giao, bao gồm các đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý;

k) Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác là đất để xây dựng công trình sự nghiệp không thuộc quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i và l khoản này;

l) Đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập là đất để xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp trực thuộc cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp; trụ sở của tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, trừ các cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, dịch vụ xã hội.

6. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương, mại dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, cụ thể như sau:

a) Đất khu công nghiệp là đất để xây dựng các công trình sản xuất hàng công nghiệp, công trình dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, kể cả các công trình hạ tầng thuộc phạm vi khu công nghiệp được thành lập theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Đất cụm công nghiệp là đất để xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, công trình dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kể cả công trình hạ tầng thuộc phạm vi cụm công nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập;

c) Đất thương, mại dịch vụ là đất để xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại; công trình, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn và cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn; kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế, đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất, bãi tắm;

d) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là đất để xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp, nhà máy nước nằm độc lập ngoài các cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung, kể cả trụ sở và các công trình khác phục vụ cho sản xuất hoặc cho người lao động gắn liền với cơ sở sản xuất; đất làm sân kho, nhà kho, bãi của cơ sở sản xuất;

đ) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản là đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản gắn liền với khu vực khai thác khoáng sản, đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động khoáng sản, kể cả trụ sở, nhà nghỉ giữa ca và các công trình khác phục vụ cho người lao động gắn liền với khu vực khai thác khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản bao gồm cả khoáng sản là đất, đá, cát, sỏi sử dụng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thuỷ tinh đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép khai thác khoáng sản.

7. Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công

trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng, cụ thể như sau:

a) Đất giao thông là đất để xây dựng các công trình giao thông bao gồm các loại hình đường sắt, nhà ga đường sắt; đường tàu điện; đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn, kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người, điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô tô; bến phà, bến xe, trạm thu phí, trạm dừng nghỉ;

b) Đất giao thông là đất để xây dựng các công trình giao thông bao gồm đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn (kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người), điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô tô, bãi đỗ xe; bến phà, bến xe, trạm thu phí, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt, nhà ga đường sắt; đường tàu điện; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; công trình hàng không; tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo; cảng cá, cảng cạn; các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không; các kết cấu khác phục vụ giao thông vận tải;

c) Đất thủy lợi là đất để xây dựng các công trình thủy lợi phục vụ sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, sản xuất muối; kết hợp cấp, tiêu, thoát nước cho sinh hoạt và các ngành kinh tế khác, bao gồm đê điều, kè, cống, đập, tràn xả lũ, hồ chứa nước, đường hầm thuỷ công, hệ thống cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước, kể cả hành lang bảo vệ công trình thuỷ lợi; các công trình thuỷ lợi đầu mối, kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình thủy lợi;

d) Đất công trình cấp nước, thoát nước là đất để xây dựng các công trình cấp thoát nước phục vụ cho dân sinh, bao gồm nhà máy nước sạch; trạm bơm nước sạch; các loại bể (tháp) chứa nước; tuyến ống cấp nước, thoát nước; hồ điều hòa; công trình xử lý nước, bùn, bùn cặn, kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình cấp nước, thoát nước;

đ) Đất công trình phòng, chống thiên tai là đất để xây dựng công trình phục vụ cho công tác phòng, chống thiên tai, bao gồm công trình chống úng, chống hạn, chống xâm nhập mặn, chống sạt lở, chống sụt lún đất, chống lũ quét, chống sét; khu neo đậu

tránh trú bão cho tàu thuyền, nhà kết hợp sơ tán dân và công trình khác phục vụ phòng, chống thiên tai;

e) Đất có di tích lịch sử - văn hóa là đất có các di tích lịch sử - văn hoá đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ; kể cả diện tích mặt nước, vườn cây gắn liền với công trình di tích lịch sử - văn hóa và diện tích làm nơi bán vé, nhà hàng, nhà bán đồ lưu niệm, bãi đỗ xe, khách sạn, nhà nghỉ và các công trình khác phục vụ tham quan du lịch nằm trong khu di tích lịch sử - văn hoá; trừ đất các di tích lịch sử văn hóa đang sử dụng vào mục đích đất ở, đất tôn giáo, đất tín ngưỡng, rừng đặc dụng và các loại đất phi nông nghiệp khác;

g) Đất danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên là đất có các danh lam, thắng cảnh đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ phục vụ cho tham quan thắng cảnh, kể cả diện tích làm nơi bán vé, nhà hàng, nhà bán đồ lưu niệm, bãi đỗ xe, khách sạn, nhà nghỉ, các công trình khác phục vụ tham quan du lịch nằm trong khu danh lam thắng cảnh và đất có các di sản thiên nhiên được xác lập theo quy định của pháp luật về đa dạng sinh học, lâm nghiệp và thủy sản, gồm vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài - sinh cảnh, khu bảo vệ cảnh quan và di sản thiên nhiên khác được xác lập, công nhận;

h) Đất công trình xử lý chất thải là đất để làm bãi để chất thải rắn, khu xử lý chất thải, rác thải nằm ngoài các khu công nghiệp; bao gồm: trạm trung chuyển; bãi chôn lấp rác; khu liên hợp xử lý, khu xử lý, cơ sở xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại (kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình xử lý chất thải rắn);

i) Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng là đất để xây dựng công trình về năng lượng, chiếu sáng công cộng, bao gồm nhà máy điện và các công trình phụ trợ của nhà máy điện như bãi để nguyên liệu, nhiên liệu, chất thải, trạm biến thế, hệ thống làm mát, nhà điều hành…; công trình đập, kè, hồ chứa nước, đường dẫn nước phục vụ chủ yếu cho nhà máy thuỷ điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; các công trình kinh doanh dịch vụ như văn phòng, nhà làm việc, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình, thiết bị thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống đường ống dẫn, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí (kể cả hành lang bảo vệ an toàn công trình năng lượng mà phải thu hồi đất); cơ sở khai thác, cơ sở chế biến xăng, dầu, khí và hệ thống chiếu sáng công cộng;

k) Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin là đất để

xây dựng công trình về bưu chính, viễn thông, bao gồm hệ thống cột, cống, bể cáp và đường cáp truyền thông tin, các trạm thu - phát, xử lý tín hiệu viễn thông, trung tâm dữ liệu kể cả hành lang bảo vệ an toàn các công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; công trình khai thác bưu gửi và điểm phục vụ bưu chính; điểm bưu điện - văn hoá xã; các công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin;

l) Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối là đất để xây dựng công trình hoặc không có công trình dành làm nơi buôn bán, trao đổi hàng hóa, trừ đất sử dụng làm trung tâm thương mại, siêu thị;

m) Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng là đất để xây dựng các công trình hoặc không có công trình nhưng được xác định chủ yếu cho các hoạt động vui chơi giải trí công cộng, gồm công viên, vườn hoa, bãi tắm và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác, trừ cơ sở chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát, cơ sở dịch vụ trò chơi; công trình hội họp và các hoạt động khác phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư ở địa phương;

8. Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo là đất để xây dựng các công trình tôn giáo, bao gồm trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, niệm phật đường, trường đào tạo những người chuyên hoạt động tôn giáo, tượng đài, bia, tháp và các công trình tôn giáo hợp pháp khác.

9. Đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng là đất để xây dựng các công trình tín ngưỡng, bao gồm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 của Luật Đất đai, khoản 8 Điều này và các công trình tín ngưỡng khác.

10. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt là đất để làm nơi mai táng tập trung, làm nhà tang lễ, cơ sở hoả táng, cơ sở lưu trữ tro cốt và các công trình phụ trợ khác cho việc mai táng, hoả táng và lưu trữ tro cốt.

11. Đất có mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn, bao gồm sông, ngòi, kênh, rạch, suối; ao, hồ, đầm, phá đã được xác định mục đích sử dụng mà không phải mục đích nuôi trồng thủy sản, thuỷ điện, thủy lợi.

12. Đất phi nông nghiệp khác gồm đất xây dựng kho, nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ, đất công trình khác phục vụ cho sản xuất nông nghiệp mà không gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp.

Điều 6. Phân loại nhóm đất chưa sử dụng

Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng và núi đá không có rừng cây, cụ thể như sau:

1. Đất bằng chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê tại vùng bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên;

2. Đất đồi núi chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê trên địa hình dốc thuộc vùng đồi, núi;

3. Núi đá không có rừng cây là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê ở dạng núi đá mà trên đó không có rừng cây.

Điều 7. Xác định loại đất

Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai hoặc trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì việc xác định loại đất như sau:

1. Trường hợp không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để xác định loại đất.

2. Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai mà loại đất trên giấy tờ khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai và các Điều 4, Điều 4 và Điều 6 của Nghị định này thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất quy định tại khoản 4 Điều này căn cứ vào các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai và hiện trạng sử dụng đất để xác định loại đất.

3. Trường hợp đang sử dụng đất có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai mà loại đất trên giấy tờ khác với hiện trạng sử dụng đất thì loại đất được xác định như sau:

a) Trường hợp đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì xác định loại đất theo hiện trạng sử dụng đất;

b) Trường hợp đã sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau thì xác định loại đất theo giấy tờ đó.

4. Cơ quan xác định loại đất quy định tại Điều này là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; là Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với cá nhân,

cộng đồng dân cư. Trường hợp thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp thửa đất có cả đối tượng thuộc thẩm quyền xác định loại đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện thì cơ quan xác định loại đất là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 8. Hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

1. Việc hỗ trợ đất đai lần đầu đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật Đất đai không áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Đã được Nhà nước giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở;

b) Đã được Nhà nước giao đất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất nông nghiệp;

c) Đã được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh.

2. Việc hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai thực hiện đối với các trường hợp sau:

a) Không còn đất ở thì được giao đất ở hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở trong hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và được miễn, giảm tiền sử dụng đất.

b) Diện tích đất ở còn lại thiếu so với hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất.

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này mà vượt hạn mức giao đất ở thì phần diện tích vượt hạn mức phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

d) Không còn đất nông nghiệp hoặc diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng không đủ 50% diện tích đất so với hạn mức giao đất nông nghiệp của địa phương.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát và lập danh sách báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 15 tháng 10 hằng năm các trường hợp sau đây:

a) Chưa được hỗ trợ đất đai lần đầu quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai;

b) Không còn hoặc thiếu đất ở, đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai;

c) Đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai mà chết nhưng không có người thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai; người sử dụng đất chuyển khỏi địa bàn cấp tỉnh nơi có đất đến nơi khác sinh sống hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà không tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai;

d) Vi phạm pháp luật đất đai quy định tại khoản 3 Điều 11 Luật Đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này để tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân khác là người dân tộc thiểu số theo chính sách quy định tại Điều 16 Luật Đất đai.

Điều 9. Quy định về nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

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

2. Tổ chức kinh tế, các thành viên là chủ sở hữu tổ chức kinh tế khi chuyển nhượng vốn đầu tư phải xác định phần vốn là giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị vốn chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 41 Luật Đất đai.

Điều 10. Việc nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai

1. Khu vực hạn chế tiếp cận đất đai là khu vực sử dụng đất tại đảo; xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh.

2. Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai theo quy định như sau:

a) Đối với dự án không thuộc trường hợp Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư thì trước khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi văn bản xin ý kiến của các Bộ, ngành có liên quan;

b) Trong thời hạn không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến, Bộ, ngành được xin ý kiến phải có ý kiến bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thông qua việc nhận chuyển nhượng dự án đầu tư; thuê quyền sử dụng đất; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định như sau:

a) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất cho phép nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai;

b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xin ý kiến các Bộ, ngành có liên quan và trả kết quả giải quyết bằng văn bản.

Điều 11. Giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính

1. Trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị hành chính đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự thống nhất về phân định địa giới đơn vị hành chính hoặc quá trình giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì việc giải quyết được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chưa thống nhất về phân định địa giới đơn vị hành chính hoặc quá trình giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính cấp tỉnh thì Bộ Nội vụ chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân của các tỉnh, thành phố chưa thống nhất về địa giới tổ chức rà soát, xây dựng đề án về thống nhất địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh trình Chính phủ xem xét, quyết định. Nội dung đề án cần bám sát Nghị quyết của Quốc hội về thành lập, chia tách, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh; thuyết minh phân tích,

đánh giá tác động cụ thể về mặt quản lý hành chính, kinh tế, văn hoá, xã hội tại nơi chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh.

b) Trường hợp chưa thống nhất về phân định địa giới đơn vị hành chính hoặc quá trình giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính cấp huyện thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đơn vị vị hành chính cấp huyện chưa thống nhất về địa giới có trách nhiệm tổ chức rà soát, xây dựng đề án về thống nhất địa giới đơn vị hành chính huyện và lấy ý kiến của Bộ Nội vụ trước khi trình Chính phủ xem xét, quyết định. Nội dung đề án cần bám sát Nghị quyết của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về thành lập, chia tách, sáp nhập đơn vị hành chính cấp huyện; thuyết minh phân tích, đánh giá tác động cụ thể về mặt quản lý hành chính, kinh tế, văn hoá, xã hội tại nơi chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp huyện.

c) Trường hợp chưa thống nhất về phân định địa giới đơn vị hành chính hoặc quá trình giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính cấp xã thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Uỷ ban nhân cấp huyện nơi có đơn vị hành chính cấp xã chưa thống nhất về địa giới hành chính phối hợp với Sở Nội vụ để tổ chức rà soát, xây dựng đề án về thống nhất địa giới đơn vị hành chính xã trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh. Nội dung đề án cần bám sát Nghị quyết của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về thành lập, chia tách, sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã; thuyết minh phân tích, đánh giá tác động cụ thể về mặt quản lý hành chính, kinh tế, văn hoá, xã hội tại nơi chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp xã. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến của Bộ Nội vụ trước khi quyết định.

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

Chương II

CƠ QUAN CÓ CHỨC NĂNG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ TỔ CHỨC DỊCH VỤ CÔNG VỀ ĐẤT ĐAI Ở ĐỊA PHƯƠNG

MỤC 1

CƠ QUAN CÓ CHỨC NĂNG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Điều 12. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương bao gồm:

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung

ương là Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương bao gồm Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện một số nhiệm vụ trong quản lý nhà nước về đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xây dựng tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại địa phương; Ủy ban nhân dân cấp huyện bố trí công chức địa chính xã, phường, thị trấn bảo đảm thực hiện nhiệm vụ.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ quy định cụ thể về chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương và nhiệm vụ của công chức địa chính xã, phường, thị trấn.

MỤC 2

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Điều 13. Vị trí, chức năng của Tổ chức đăng ký đất đai

Tổ chức đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.Tổ chức đăng ký đất đai có Chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương.

Tổ chức đăng ký đất đai và chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai trong Nghị định này được gọi là Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai.

1. Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận); đo đạc, xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng; được Nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai

1. Thực hiện đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Thực hiện việc đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

4. Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

5. Thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; chỉnh lý bản đồ địa chính; trích lục bản đồ địa chính.

6. Kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất do tổ chức, cá nhân cung cấp phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

7. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

8. Cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

9. Thực hiện việc thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

10. Thực hiện các dịch vụ trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật.

11. Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hiện hành và tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao.

Điều 15. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai

1. Lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai

Văn phòng đăng ký đất đai có Giám đốc và không quá 02 Phó Giám đốc; đối với Văn phòng đăng ký đất đai đã tự chủ tài chính thì số lượng Phó Giám đốc do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm Giám đốc và Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật và phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh), phù hợp với tiêu chuẩn chức danh theo quy định.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố

thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định số lượng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị hạch toán phụ thuộc; có con dấu riêng và được Nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc theo quy định của pháp luật. Chi nhánh có Giám đốc, không quá 02 Phó Giám đốc và các bộ phận chuyên môn. Đối với Văn phòng đăng ký đất đai hoạt động theo cơ chế tự chủ tài chính thì chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập Phòng chuyên môn; số lượng Phòng chuyên môn do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định.

Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai và các Chi nhánh trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai. Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện bổ nhiệm, miễn nhiệm Trưởng phòng, Phó Trưởng phòng của Văn phòng đăng ký đất đai và Giám đốc, Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật và phân cấp quản lý cán bộ của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, phù hợp với tiêu chuẩn chức danh theo quy định.

3. Cơ cấu tổ chức

Văn phòng đăng ký đất đai có các phòng và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Số lượng các phòng của Văn phòng đăng ký đất đai do Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai quyết định nhưng phải có các phòng thực hiện các chức năng bao gồm: hành chính - tổng hợp, kế hoạch - tài chính; đăng ký và cấp giấy chứng nhận; thông tin - lưu trữ; kỹ thuật địa chính;

4. Biên chế, số lượng người làm việc của Văn phòng đăng ký đất đai được giao trên cơ sở đề án vị trí việc làm gắn với chức năng, nhiệm vụ, phạm vi hoạt động và nằm trong tổng biên chế, số lượng người làm việc của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 16. Cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai

Phương án 1:

1. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cơ chế tự chủ đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Nguồn kinh phí của Văn phòng đăng ký đất đai gồm kinh phí do ngân sách địa phương đảm bảo và nguồn thu sự nghiệp như sau:

a) Kinh phí do ngân sách địa phương đảm bảo gồm: kinh phí đảm bảo hoạt động thường xuyên thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai (sau khi đã cân đối với nguồn thu sự nghiệp) theo quy định hiện hành; kinh phí thực hiện các nhiệm vụ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền đặt hàng, nhiệm vụ đột xuất được cấp có thẩm quyền giao; vốn đầu tư xây dựng cơ bản, kinh phí mua sắm trang thiết bị, sửa chữa lớn tài sản cố định phục vụ hoạt động sự nghiệp của đơn vị theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; kinh phí khác.

b) Nguồn thu sự nghiệp, gồm: Phí thu từ các hoạt động dịch vụ sự nghiệp công được để lại theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí; thu từ hoạt động dịch vụ phù hợp với lĩnh vực chuyên môn và khả năng của đơn vị; nguồn thu khác theo quy định của pháp luật.

c) Nội dung chi của Văn phòng đăng ký đất đai gồm chi thường xuyên, chi không thường xuyên và chi hoạt động dịch vụ.

Khi Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp các dịch vụ thì người yêu cầu cung cấp dịch vụ có trách nhiệm chi trả chi phí cho việc được cung cấp dịch vụ đó. Đối với thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, người yêu cầu cung cấp dịch vụ có trách nhiệm trả phí thẩm định hồ sơ và thẩm định các điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; trả chi phí đối với các công việc còn lại của thủ tục theo giá cung cấp dịch vụ công do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Phương án 2:

1. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cơ chế tự chủ đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Nguồn kinh phí của Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

Khi Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp các dịch vụ thì người yêu cầu cung cấp dịch vụ có trách nhiệm chi trả chi phí cho việc được cung cấp dịch vụ đó. Đối với thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, người yêu cầu cung cấp dịch vụ có trách nhiệm trả phí thẩm định hồ sơ và thẩm định các điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; trả chi phí đối với các công việc còn lại của thủ tục theo giá cung cấp dịch vụ công do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Điều 17. Cơ chế phối hợp của Văn phòng đăng ký đất đai

1. Việc phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện), cơ quan tài chính, cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo các nguyên tắc sau:

a) Bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất, chặt chẽ, kịp thời, công khai, minh bạch;

b) Xác định rõ cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; trách nhiệm, quyền hạn của người đứng đầu cơ quan, đơn vị; nội dung, thời hạn, cách thức thực hiện; chế độ thông tin, báo cáo;

c) Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế tổ chức hoạt động của từng cơ quan, đơn vị.

2. Cơ chế phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan tài chính, cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan thực hiện theo Quy chế phối hợp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại khoản 1 Điều này và hướng dẫn của liên Bộ: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

MỤC 3

TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ

Điều 18. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất theo một trong các mô hình sau:

a) Doanh nghiệp phát triển quỹ đất do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện;

d) Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.

đ) Loại hình đơn vị khác do địa phương đề xuất theo quy định của pháp luật về

thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Tổ chức, bộ máy, chức năng, nhiệm vụ, cơ chế hoạt động của Doanh nghiệp phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thành lập và hoạt động của doanh nghiệp Nhà nước, pháp luật về đất đai.

3. Trung tâm phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công lập do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nếu trên địa bàn tỉnh không thành lập Doanh nghiệp phát triên quỹ đất) hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện, có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác trong lĩnh vực đất đai.

Trung tâm phát triển quỹ đất có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng; được Nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

4. Nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm phát triển quỹ đất:

a) Lập kế hoạch tổ chức thực hiện việc thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

c) Lập dự án đầu tư và tổ chức xây dựng kết cấu hạ tầng trên đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) giao;

d) Tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ nhà, đất tái định cư để phục vụ Nhà nước thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao;

đ) Thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) Quản lý quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng, quỹ đất nhận chuyển nhượng nhưng chưa có dự án đầu tư hoặc chưa đấu giá quyền sử dụng đất; đất đã thu hồi và thuộc trách nhiệm quản lý của Tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định của Luật Đất đai;

g) Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

h) Lập phương án sử dụng khai thác quỹ đất được giao quản lý nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất;

i) Thực hiện các dịch vụ trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; đấu giá quyền sử dụng đất; dịch vụ tư vấn xác định giá đất, trừ các trường hợp Nhà nước định giá đất; cung cấp thông tin về địa điểm đầu tư, giá đất và quỹ đất cho các tổ chức, cá nhân theo yêu cầu;

k) Được cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

l) Liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức kinh tế, cá nhân để thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; quy định của pháp luật về cơ chế tự chủ đối với đơn vị sự nghiệp công lập và quy định của pháp luật khác có liên quan;

m) Được, ký hợp đồng thuê các tổ chức, cá nhân làm tư vấn hoặc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật;

n) Thực hiện việc thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

o) Cho thuê ngắn hạn quỹ đất đang quản lý;

p) Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hiện hành về các lĩnh vực công tác được giao.

5. Cơ cấu tổ chức, bộ máy, cơ chế tự chủ của Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

6. Nguồn thu tài chính của Trung tâm phát triển quỹ đất gồm:

a) Kinh phí từ ngân sách nhà nước phân bổ theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp, gồm:

Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và kinh phí quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

Kinh phí quản lý và khai thác quỹ đất đã thu hồi, tạo lập, phát triển; kinh phí quản lý và khai thác quỹ nhà đất đã xây dựng phục vụ tái định cư theo dự toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Phí đấu giá, tiền bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Lãi được chia từ các hoạt động liên doanh, liên kết; lãi tiền gửi tổ chức tín dụng.

Các khoản thu từ thực hiện hoạt động dịch vụ theo hợp đồng ký kết và theo quy định của pháp luật.

Các khoản thu từ hoạt động sự nghiệp khác theo quy định của pháp luật.

c) Nguồn vốn được ứng từ ngân sách nhà nước, từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác để thực hiện nhiệm vụ theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng;

đ) Nguồn vốn từ liên doanh, liên kết để thực hiện các chương trình, phương án, dự án, đề án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

e) Nguồn viện trợ, tài trợ và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

7. Các khoản chi hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và các pháp luật liên quan.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Doanh nghiệp phát triển quỹ đất, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp tỉnh, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện với cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan tài chính và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan phải theo các nguyên tắc sau:

a) Bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất, chặt chẽ, kịp thời, công khai, minh bạch;

b) Xác định rõ cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; trách nhiệm, quyền hạn của người đứng đầu cơ quan, đơn vị; nội dung, thời hạn, cách thức thực hiện; chế độ thông tin, báo cáo;

c) Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế tổ chức hoạt động của từng cơ quan, đơn vị.

Chương III

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC GIA

Điều 19. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm các nội dung sau đây:

1. Phân tích đánh giá về các yếu tố, điều kiện tự nhiên, nguồn lực, bối cảnh trực tiếp tác động và thực trạng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, gồm:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường;

b) Phân tích, đánh giá thực trạng: phát triển kinh tế - xã hội; phát triển các ngành, lĩnh vực; dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất; phát triển đô thị và phát triển nông thôn;

c) Phân tích, đánh giá tác động của biến đổi khí hậu đến việc sử dụng đất;

d) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước theo các loại đất quy định tại khoản 7 Điều này.

2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai có liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 20 Luật Đất đai;

3. Tổng hợp, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, ô nhiễm đất, thoái hóa đất trên cơ sở kết quả thực hiện các nội dung quy định tại Điều 53 Luật Đất đai của cả nước và các vùng kinh tế - xã hội.

4. Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch, gồm:

a) Biến động sử dụng nhóm đất nông nghiệp;

b) Biến động sử dụng nhóm đất phi nông nghiệp;

c) Khả năng khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng.

5. Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch:

a) Quan điểm sử dụng nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch tổng thể quốc gia;

b) Mục tiêu sử dụng nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

6. Định hướng sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch 10 năm, tầm nhìn từ 30 đến 50 năm gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất trên cơ sở tiềm năng đất đai 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.

7. Xác định quan điểm, định hướng đối với một số loại đất nhằm bố trí quỹ đất đáp ứng yêu cầu phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, bảo đảm kết nối không gian phát triển liên ngành, liên vùng, các hành lang kinh tế và các vùng động lực phát

triển của quốc gia như: khu công nghiệp, đất sử dụng cho mục đích công cộng (trong đó: đất công trình giao thông; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình năng lượng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin); đất xây dựng cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao trong thời kỳ quy hoạch.

8. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, trong đó xác định một số loại đất, gồm:

a) Đất trồng lúa (trong đó có đất trồng lúa được phép chuyển đổi linh hoạt nhưng không làm thay đổi tính chất, điều kiện đất trồng lúa);

b) Đất rừng phòng hộ;

c) Đất rừng đặc dụng;

d) Đất rừng sản xuất (trong đó có đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên);

đ) Đất quốc phòng;

e) Đất an ninh.

9. Đánh giá tác động của phương án phân bổ và tổ chức không gian sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường và bảo đảm quốc phòng, an ninh.

10. Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu;

b) Xác định các nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

11. Xây dựng bản đồ cả nước và cấp vùng: hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất, bản đồ chuyên đề trên cơ sở nền địa lý quốc gia. Bản đồ cả nước được lập ở tỷ lệ 1/1.000.000, bản đồ cấp vùng được lập ở tỷ lệ 1/250.000.

12. Xây dựng báo cáo quy hoạch sử dụng đất gồm báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt, hệ thống bản đồ và cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

13. Việc lập quy hoạch sử dụng đất được áp dụng các phương pháp và công nghệ, gồm: điều tra, thống kê, phân tích, dự báo, định mức sử dụng đất, tiếp cận hệ thống, ứng dụng hệ thống thông tin địa lý kết hợp ảnh vệ tinh và các phương pháp công nghệ tiên tiến khác.

Điều 20. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

1. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia 05 năm thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 19 Nghị định này.

2. Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 05 năm trước, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước theo các loại đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 19 Nghị định này.

3. Xác định quan điểm, mục tiêu sử dụng đất đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch.

4. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm của cả nước đối với nhóm đất, loại đất tại khoản 7 và khoản 8 Điều 19 Nghị định này.

5. Đánh giá tác động của kế hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường và bảo đảm quốc phòng, an ninh.

6. Giải pháp, nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu;

b) Xác định các nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

7. Xây dựng bản đồ cả nước và cấp vùng: hiện trạng sử dụng đất trên cơ sở nền địa lý quốc gia. Bản đồ cả nước được lập ở tỷ lệ 1/1.000.000, bản đồ cấp vùng được lập ở tỷ lệ 1/250.000.

8. Xây dựng báo cáo kế hoạch sử dụng đất gồm báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt, hệ thống sơ đồ, bản đồ và cơ sở dữ liệu kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Điều 21. Nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 19 Nghị định này.

2. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 20 Nghị định này.

Điều 22. Lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

1. Việc lấy ý kiến kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiên đồng thời với lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia; trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia không trùng với thời điểm lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia thì thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này.

2. Đối tượng lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất quốc gia gồm Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kế hoạch.

3. Nội dung dự thảo kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được lấy ý kiến trừ những nội dung liên quan đến bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật phải được đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập kế hoạch trong thời gian ít nhất 30 ngày tính từ ngày gửi hồ sơ lấy ý kiến về kế hoạch.

4. Việc lấy ý kiến Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan về kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được thực hiện như sau:

a) Cơ quan lập kế hoạch gửi hồ sơ lấy ý kiến về kế hoạch bao gồm báo cáo kế hoạch sử dụng đất, hệ thống sơ đồ, bản đồ thể hiện nội dung kế hoạch sử dụng đất;

b) Các cơ quan được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn 30 ngày tính từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất;

c) Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất tổng hợp ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến trước khi trình thẩm định kế hoạch.

5. Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cá nhân liên quan đến kế hoạch sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo tới Ủy ban nhân dân cấp huyện việc lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thông báo việc lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đến Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, tổ chức đóng tại địa bàn;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông tin việc lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đến tổ chức, cá nhân có liên quan;

d) Tổ chức và cá nhân góp ý kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trực tiếp trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập kế hoạch hoặc gửi văn bản góp ý tới cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

đ) Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia có trách nhiệm tổng hợp ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến, công bố công khai trên trang thông tin điện tử của cơ quan trước khi trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Điều 23. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định 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 kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

b) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia và hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày họp Hội đồng, Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Điều 24. Công bố kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

1. Việc công bố kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 75 của Luật đất đai và phải tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

2. Thông báo trên kênh, chương trình thời sự của đài phát thanh, truyền hình quốc gia đối với kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

3. Công bố kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia thông qua trưng bày bản đồ dữ liệu về kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Điều 25. Trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đăng ký nhu cầu sử dụng đất của ngành lĩnh, vực, địa phương gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường để lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia và rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đã được quyết định.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong tổ chức lập và kiểm tra việc thực hiện các chỉ tiêu sử dụng

đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ và giám sát các địa phương, các Bộ, ngành trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào chỉ tiêu sử dụng đất đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia để chỉ đạo việc tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ.

Mục 2
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH

Điều 26. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm các nội dung sau đây:

1. Định hướng sử dụng đất cấp tỉnh, 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 trên cơ sở các nội dung đã được phân tích trong quy hoạch tỉnh theo các nội dung sau đây:

a) Phân tích, đánh giá các yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội, nguồn lực, bối cảnh của cấp tỉnh, của vùng, trong nước và quốc tế tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất của tỉnh;

b) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai có liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 20 Luật Đất đai;

c) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước theo các loại đất quy định tại khoản 2 Điều này;

d) Tổng hợp, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, ô nhiễm đất, thoái hóa đất trên cơ sở kết quả thực hiện các nội dung quy định tại Điều 53 và khoản 3 Điều 55 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh;

đ) Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch;

e) Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch;

g) Định hướng sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch 10 năm, tầm nhìn sử dụng đất từ 20 - 30 năm gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất trên cơ sở tiềm năng đất đai 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 trên địa bàn tỉnh.

2. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do

quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh, gồm: đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất khu công nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất trồng cây lâu năm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất có mặt nước chuyên dùng; đất sử dụng cho mục đích công cộng (trong đó xác định các chỉ tiêu sử dụng đất gồm: đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin); đất xây dựng công trình sự nghiệp (trong đó xác định các chỉ tiêu sử dụng đất gồm: 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); đất tôn giáo; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa tang; đất cơ sở lưu giữ tro cốt trong thời kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

3. Xác định diện tích cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai thực hiện trong thời kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

4. Xác định diện tích, địa điểm các công trình, dự án cần thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai thực hiện trong thời kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

5. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trên cơ sở hiện trạng, vị trí, quy mô, tiềm năng đất chưa sử dụng để khai thác, sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

6. Xác định diện tích khu vực lấn biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trên cơ sở tiềm năng, lợi thế của các khu vực ven biển, các khu vực có điều kiện khả năng lấn biển để đưa đất vào sử dụng nhằm phát huy tiềm năng, lợi thế của các tỉnh có biển.

7. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường và bảo đảm quốc phòng, an ninh.

8. Phân kỳ quy hoạch sử dụng cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo các nội dung quy định tại khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

9. Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu;

b) Xác định các nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

10. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Khoanh vùng các khu vực sử dụng đất cần quản lý nghiêm ngặt, gồm: đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất sản xuất là rừng tự nhiên trên nền địa lý quốc gia (tỷ lệ tương ứng với bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh);

b) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất trên nền địa lý quốc gia (tỷ lệ tương ứng với bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh);

c) Xây dựng bản đồ chuyên đề.

11. Xây dựng báo cáo quy hoạch sử dụng đất gồm báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt, hệ thống bản đồ và cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

12. Việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được sử dụng các phương pháp và công nghệ được quy định tại khoản 13 Điều 19 Nghị định này.

Điều 27. Nội dung kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương

1. Nội dung kế hoạch sử dụng đất 05 năm của các thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, và 6 Điều 26 Nghị định này.

2. Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 05 năm trước, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước theo các loại đất quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị định này.

3. Xác định mục tiêu, chỉ tiêu cụ thể về kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, phát triển kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường gắn với tổ chức, sắp xếp không gian phát triển của tỉnh trong kỳ kế hoạch trên cơ sở phân kỳ theo quy hoạch của thành phố trực thuộc Trung ương đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

4. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm của tỉnh đối với loại đất tại khoản 2 Điều 26 Nghị định này đến từng năm trên cơ sở kế hoạch đầu tư công trung hạn, khả năng thu hút nguồn vốn đầu tư trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

5. Xác định diện tích cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai thực hiện trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

6. Xác định diện tích, địa điểm cần thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai thực hiện trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

7. Xác định diện tích khu vực lấn biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

8. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

9. Xây dựng bản đồ chuyên đề: đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

10. Xây dựng báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương.

11. Bộ sản phẩm kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp tỉnh gồm: báo cáo thuyết minh, dữ liệu kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp tỉnh.

Điều 28. Nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 26 Nghị định này.

2. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch đô thị được thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định này.

Điều 29. Lấy ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Việc lấy ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thực hiện như sau:

1. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có liên quan tới biên giới, hải đảo, vị trí chiến lược về quốc phòng, an ninh, cơ quan lập quy hoạch phải thống nhất với cơ quan có thẩm quyền về quốc phòng, an ninh trên địa bàn về nội dung lấy ý kiến trước khi gửi lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Việc lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh được thực hiện như sau:

a) Cơ quan lập quy hoạch gửi hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch bao gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch sử dụng đất;

b) Cơ quan lập quy hoạch tổng hợp ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến trước khi trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, cơ quan, tổ chức và cá nhân liên quan đến quy hoạch, kế hoạch thực hiện như sau:

a) Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư, cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền và lợi ích liên quan đến quy hoạch, kế hoạch;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thông báo việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, tổ chức đóng tại địa bàn;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông tin việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cộng đồng dân cư và cá nhân có liên quan;

d) Cộng đồng dân cư, tổ chức và cá nhân góp ý quy hoạch trực tiếp trên trang thông tin điện tử của ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc gửi văn bản góp ý tới cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch có trách nhiệm tổng hợp ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến, công bố công khai trên trang thông tin điện tử của cơ quan trước khi trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 30. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương

1. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định quy 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 khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất; trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua quy hoạch trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp tỉnh đối với các tỉnh thành phố trực thuộc Trung ương

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày có quyết định thành lập Hội đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định 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 khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất;

e) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét thông qua trước khi Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

3. Trình tự, thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện trong trường hợp phải điều chỉnh về quy mô, địa điểm nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất nhu cầu điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hồ sơ gồm: tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện; danh mục các dự án, công trình phải điều chỉnh; bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích các dự án, công trình phải điều chỉnh;

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện của năm tiếp theo;

c) Trường hợp có bổ sung dự án, công trình mà phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật đất đai thì trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp danh mục dự án, công trình cần thu hồi đất bổ sung để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai.

Điều 31. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Ngoài việc thực hiện quy định tại điểm b khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 75 của Luật Đất đai, đồng thời phải tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

2. Thông báo trên kênh, chương trình thời sự của đài phát thanh, truyền hình tỉnh đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh về tóm tắt nội dung quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất về danh mục dự án ưu tiên đầu tư trong thời kỳ quy hoạch, kế hoạch.

3. Công bố quy hoạch, kế hoạch thông qua hệ thống bản đồ quy hoạch, dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch theo một trong các hình thức:

a) Tổ chức giới thiệu quy hoạch, kế hoạch;

b) Trưng bày bản đồ quy hoạch sử dụng đất, văn bản quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch tại cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch hoặc cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch.

Điều 32. Trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm đăng ký nhu cầu sử dụng đất của ngành lĩnh vực, địa phương đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và xác định danh mục các công trình, dự án cần thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong tổ chức lập và kiểm tra việc thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ và giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm căn cứ vào chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh để chỉ đạo việc tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện theo chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ.

4. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 65 của Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc lập, trình phê duyệt quy hoạch đô thị đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất quốc gia, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định này để làm căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

5. Trong trường hợp phải điều chỉnh về quy mô, địa điểm nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được phê duyệt thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và địa phương, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, chỉ đạo cập nhật vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện để tổ chức thực hiện.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hướng dẫn việc điều chỉnh về quy mô, địa điểm trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Mục 3

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP HUYỆN

Điều 33. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm các nội dung sau đây:

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng môi trường

và biến đổi khí hậu tác động đến sử dụng đất của cấp huyện, gồm:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường;

b) Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội; phát triển các ngành, lĩnh vực; dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất; phát triển đô thị và phát triển nông thôn;

c) Phân tích, đánh giá tác động của biến đổi khí hậu đến việc sử dụng đất.

2. Phân tích, đánh giá các nguồn lực, bối cảnh của huyện và tỉnh tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất của cấp huyện.

3. Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện kỳ trước theo các loại đất quy định khoản 9 Điều này.

4. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện theo quy định tại khoản 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 và 18 Điều 20 Luật Đất đai.

5. Tổng hợp, đánh giá kết quả thực hiện nội dung điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Đất đai của cấp tỉnh thể hiện trên địa bàn cấp huyện.

6. Dự báo xu thế chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch, gồm:

a) Biến động sử dụng nhóm đất nông nghiệp;

b) Biến động sử dụng nhóm đất phi nông nghiệp;

c) Khả năng khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng.

7. Xác định quan điểm, mục tiêu trong thời kỳ quy hoạch:

a) Quan điểm sử dụng nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Mục tiêu sử dụng nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

8. Định hướng sử dụng đất cấp huyện, tầm nhìn sử dụng đất từ 20 năm đáp ứng mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa, xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ, xác định không gian sử dụng đất trên cơ sở tiềm năng đất đai, lợi thế điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý, đảm bảo phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch có sử dụng đất; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, quốc

phòng, an ninh.

9. Xác định nhu cầu sử dụng đất cấp huyện, trong đó:

a) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã, gồm: đất chăn nuôi tập trung; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất trồng cây hàng năm khác; đất sử dụng vào mục đích công cộng (trong đó xác định các chỉ tiêu gồm đất công trình cấp nước, thoát nước; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng); đất xây dựng công trình sự nghiệp (trong đó xác định các chỉ tiêu sử dụng đất gồm: công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác); đất tín ngưỡng; đất phi nông nghiệp khác;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

c) Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất nêu tại điểm a và điểm b khoản này phân bố đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

10. Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lấn biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất; trên bản đồ cấp xã (tương đương tỷ lệ bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã).

11. Phân kỳ quy hoạch sử dụng cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo các nội dung quy định tại khoản 9 và 10 Điều này.

12. Xây dựng hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tỷ lệ từ 1/10.000 đến 1/25.000 (tương đương tỷ lệ bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện);

b) Bản đồ chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã (tương đương tỷ lệ bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã) các khu vực quy hoạch sử dụng đất trồng lúa, các khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai.

13. Xây dựng dữ liệu quy hoạch cấp huyện trên nền địa lý quốc gia ở tỷ lệ 1/10.000 và tỷ lệ 1/25.000.

14. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (bao gồm cả báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất năm đầu kỳ quy hoạch).

15. Việc lập quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện được sử dụng các phương pháp và công nghệ quy định tại khoản 13 Điều 19 Nghị định này.

Điều 34. Nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện

1. Nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai;

2. Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã, gồm:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm trước chưa thực hiện, thực hiện chưa hết để thực hiện trong năm kế hoạch tiếp theo;

b) Nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn cấp huyện trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của tổ chức có nhu cầu sử dụng đất.

3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh lực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

4. Xác định diện tích các loại đất cần thu hồi theo quy định tại Điều 78, 79 Luật Đất đai trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

Đối với trường hợp thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai thì được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất cấp huyện nhưng phải được cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

5. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã, trong đó có diện tích cần chuyển mục đích của người sử dụng đất.

6. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

7. Xác định diện tích đất cần chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch.

8. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện:

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thể hiện các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực dự kiến nhà nước thu hồi đất trong năm kế hoạch trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Bản vẽ thể hiện vị trí, ranh giới các công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng

đất hàng năm được sử dụng một trong các loại tài liệu sau đây để thể hiện trên nền bản đồ địa chính; trường hợp không có bản đồ địa chính thì sử dụng trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã:

Đối với các công trình, dự án xây dựng tập trung thì sử dụng hồ sơ, bản vẽ trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, dự án đầu tư (nếu có);

Đối với các khu vực tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất, các khu vực nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có chuyển mục đích sử dụng đất và các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất còn lại được sử dụng trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

Đối với các công trình, dự án theo tuyến thì sử dụng các bản đồ định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng tuyến nếu có hoặc sử dụng trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

c) Bản đồ khu vực cần chuyển mục đích sử dụng đất trong năm kế hoạch trên nền bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

9. Xây dựng báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 35. Nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 33 của Nghị định này.

2. Nội dung điều chỉnh kế hoạch hàng năm cấp huyện được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 34 của Nghị định này.

Điều 36. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Việc lấy ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện theo quy định sau:

1. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có liên quan tới quốc phòng, an ninh, cơ quan lập quy hoạch phải thống nhất với cơ quan có thẩm quyền về quốc phòng, an ninh trên địa bàn về nội dung lấy ý kiến trước khi gửi lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Việc lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh được thực hiện như sau:

Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gửi hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch bao gồm: Báo cáo tóm tắt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó

có các chỉ tiêu sử dụng đất, địa điểm, diện tích khu vực dự kiến thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Cơ quan lập quy hoạch tổng hợp ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến trước khi trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, cơ quan, tổ chức và cá nhân liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 70 của Luật Đất đai.

Điều 37. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện

1. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định quy 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 khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định quy hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện;

e) Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất; trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua; gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt;

g) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện:

a) Quý IV hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm của năm sau đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đến các Sở, ngành có liên quan để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các Sở, ngành gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp và gửi thông báo ý kiến của các Sở, ngành đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ;

đ) Căn cứ vào hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được hoàn thiện, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phê duyệt xong trước ngày 31 tháng 12.

Điều 38. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Ngoài việc thực hiện quy định tại điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 75 của Luật Đất đai, đồng thời phải tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

2. Thông báo trên đài phát thanh cấp huyện đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện về tóm tắt nội dung quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất về danh mục dự án ưu tiên đầu tư trong thời kỳ quy hoạch, kế hoạch.

Điều 39. Trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Các phòng, ban cấp huyện xác định nhu cầu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất và đề xuất các công trình, dự án sử dụng đất thuộc danh mục chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo từng đơn vị hành chính cấp xã; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác định nhu cầu sử dụng đất của người sử dụng đất trong kế hoạch hằng năm cấp huyện;

b) Các phòng, ban cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã gửi nhu cầu sử dụng đất về Phòng Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh và các công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã phân bổ cho cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã; tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

2. Các phòng, ban ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm đề xuất danh mục các công trình, dự án cần thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai, chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ là rừng tự nhiên, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai.

3. Đối với các địa phương không phải lập quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 66 của Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc lập, trình phê duyệt quy hoạch đô thị đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 33 Nghị định này để làm căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

4. Trong trường hợp phải điều chỉnh về quy mô, địa điểm nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, xác định nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trình Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch

sử dụng đất hàng năm cấp huyện của năm tiếp theo.

Trường hợp có bổ sung dự án, công trình mà phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật đất đai thì phải được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp huyện trong tổ chức lập và kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; hướng dẫn việc điều chỉnh về quy mô, địa điểm trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và bổ sung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Mục 4

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC PHÒNG, QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT AN NINH

Điều 40. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng

Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng bao gồm các nội dung sau đây:

1. Phân tích, đánh giá các yếu tố, điều kiện tự nhiên, nguồn lực, bối cảnh trực tiếp tác động và thực trạng sử dụng đất quốc phòng.

2. Đánh giá tác động của sử dụng đất quốc phòng:

a) Tác động đến phát triển kinh tế - xã hội;

b) Tác động đến môi trường, đa dạng sinh học và dịch vụ hệ sinh thái;

c) Tác động đến các hoạt động phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

3. Phân tích, đánh giá chủ trương, định hướng phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường quốc gia và các quy hoạch có liên quan đến sử dụng đất quốc phòng.

4. Dự báo tiến bộ khoa học, công nghệ và phát triển kinh tế - xã hội tác động tới sử dụng đất quốc phòng; xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, yêu cầu về định mức sử dụng đất và dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất quốc phòng.

5. Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất quốc phòng trong thời kỳ quy hoạch phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của

quốc gia, quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

6. Định hướng phân bố không gian và chỉ tiêu sử dụng đất quốc phòng:

a) Định hướng sử dụng đất quốc phòng;

b) Xác định các chỉ tiêu, định mức sử dụng đất;

c) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng đến từng vùng và đơn vị hành chính cấp tỉnh;

d) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội.

7. Định hướng bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu liên quan đến sử dụng đất quốc phòng.

8 Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất quốc phòng cho từng kỳ kế hoạch 5 năm;

9. Giải pháp thực hiện quy hoạch bao gồm:

a) Giải pháp về cơ chế, chính sách quản lý đất quốc phòng;

b) Giải pháp về tài chính, đầu tư;

c) Giải pháp về tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch.

10. Xây dựng báo cáo quy hoạch (gồm báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt), bản đồ, sơ đồ và cơ sở dữ liệu về quy hoạch sử dụng đất quốc phòng.

Điều 41. Nội dung quy hoạch sử dụng đất an ninh

Quy hoạch sử dụng đất an ninh bao gồm các nội dung sau đây:

1. Phân tích, đánh giá thực trạng và các yếu tố tác động đến việc sử dụng đất an ninh, bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc gia và quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng;

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

d) Thực trạng quản lý, sử dụng đất an ninh, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh kỳ trước;

đ) Nhu cầu sử dụng đất an ninh trong kỳ quy hoạch;

e) Định mức sử dụng đất an ninh;

g) Tiến bộ khoa học và công nghệ liên quan đến sử dụng đất an ninh.

2. Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất an ninh.

3. Xác định quan điểm và mục tiêu sử dụng đất an ninh trong kỳ quy hoạch.

4. Định hướng sử dụng đất an ninh trong thời kỳ quy hoạch 10 năm, tầm nhìn từ 30 đến 50 năm.

5. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất an ninh trong kỳ quy hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

6. Xác định vị trí, diện tích đất an ninh giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội.

7. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất an ninh cho từng kỳ kế hoạch 5 năm;

8. Giải pháp, nguồn lực sử dụng đất an ninh.

9. Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về đất an ninh.

10. Xây dựng báo cáo quy hoạch (gồm báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt), bản đồ, sơ đồ và cơ sở dữ liệu về quy hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 42. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 40 của Nghị định này.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 41 của Nghị định này.

Điều 43. Lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

Việc lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi hồ sơ lấy ý kiến về dự thảo phương án quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm góp ý kiến và gửi về Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Điều 44. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến.

3. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

5. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất và gửi hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt.

6. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch sử dụng đất an ninh.

Mục 5

NGUYÊN TẮC, TIÊU CHÍ PHÂN BỔ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

Điều 45. Nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất

1. Nguyên tắc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất

a) Việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất phải phù hợp với nhu cầu sử dụng đất; sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, gắn với bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu tại mỗi địa phương;

b) Phải bảo đảm phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất sử dụng đất do quy hoạch quốc gia phân bổ;

c) Bảo vệ, quản lý chặt chẽ quỹ đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên đáp ứng yêu cầu của định hướng sử dụng đất quốc gia đã được xác định tại Nghị quyết 81/2023/QH15 về quy hoạch tổng thể quốc gia;

d) Bố trí quỹ đất bảo đảm để thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia, dự án quan trọng, dự án kết nối liên vùng, nhất là các dự án hạ tầng giao thông có ý nghĩa thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững;

đ) Bảo đảm quỹ đất cho các chương trình, dự án đã có kế hoạch bố trí vốn đầu tư công; quỹ đất cho các địa phương có khả năng thu hút vốn đầu tư tư nhân, đầu tư trực tiếp nước ngoài;

e) Phù hợp với kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đặc biệt là sử dụng đất đem lại hiệu quả kinh tế - xã hội cao, giải quyết vấn đề an sinh xã hội, bảo vệ môi trường;

g) Nội dung phân bổ và sử dụng đất của các địa phương phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

h) Việc tính toán, phân bổ nhu cầu sử dụng đất được định hướng hai chiều từ trên xuống dưới (từ cấp Trung ương đến cấp vùng, tỉnh) và từ dưới lên;

i) Đảm bảo đủ quỹ đất để thiết lập, duy trì và quản lý hành lang bảo vệ các công trình thuộc hệ thống giao thông, thủy lợi, điện lực, nguồn nước, di tích lịch sử - văn hóa... theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật có liên quan;

k) Đảm bảo hợp lý quỹ đất đáp ứng nhu cầu xây dựng đô thị, phát triển công nghiệp, dịch vụ trong quá trình thực hiện hiện đại hóa đất nước.

2. Tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất

a) Đối với đất trồng lúa, căn cứ hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất; định hướng phát triển kinh tế - xã hội và các chỉ tiêu sử dụng đất đã xác định phù hợp với tiềm năng, lợi thế của từng địa phương; phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các địa phương trên cơ sở bảo đảm giữ đất trồng lúa tại những khu vực chuyên canh, khu vực có tiềm năng đất đai cho mục đích trồng lúa, lợi thế về điều kiện thủy lợi cho phát triển đất trồng lúa, năng suất cao; việc sử dụng đất trồng lúa sang phát triển hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng theo tuyến (giao thông, thủy lợi), quốc phòng, an ninh;

b) Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất (trong đó có rừng sản xuất là rừng tự nhiên), căn cứ quy hoạch lâm nghiệp quốc gia; chiến lược phát triển lâm nghiệp, quy hoạch bảo vệ môi trường, quy hoạch tổng thể bảo tồn và đa dạng sinh học; hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch đất lâm nghiệp; khả năng, nguồn lực khai khai thác quỹ đất chưa sử dụng vào đất lâm nghiệp (trồng mới, khoanh nuôi tái sinh…); nhu cầu chuyển đất lâm nghiệp sang các

mục đích phi nông nghiệp (quốc phòng an ninh, các dự án trọng điểm quốc gia về phát triển hạ tầng, công nghiệp, thương mại dịch vụ và hạ tầng phúc lợi công cộng …); chuyển đổi từ đất lâm nghiệp sang trồng cây lâu năm;

c) Đất quốc phòng, đất an ninh xác định trên cơ sở căn cứ chỉ tiêu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đã được Quốc hội quyết định; hiện trạng, định mức sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh nhằm bảo đảm mục tiêu quốc phòng, an ninh quốc gia;

d) Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị xác định dựa trên cơ sở chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, hiện trạng sử dụng đất ở đô thị và nông thôn, định mức sử dụng đất; quy chuẩn xây dựng; hạn mức đất ở nông thôn; tốc độ phát triển dân số, tốc độ đô thị hóa, thị trường bất động sản; xác định đất ở trên cơ sở phát triển hệ thống đô thị và nông thôn phù hợp với tiềm năng, lợi thế của từng địa phương; bảo đảm tính toán đầy đủ diện tích đất giao thông, cây xanh, đất công trình công cộng trong các khu vực dân cư;

đ) Đất khu công nghiệp xác định dựa trên hiện trạng, biến động, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất khu công nghiệp; nhu cầu phát triển công nghiệp; quy hoạch phát triển khu công nghiệp; định hướng không gian sử dụng đất theo vùng lãnh thổ, trong đó tập trung tại các vùng kinh tế trọng điểm, vùng động lực phát triển, các trục kinh tế ven biển, gắn kết với hạ tầng giao thông; tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp hiện có; việc đáp ứng các điều kiện hình thành, mở rộng và phát triển các khu, cụm công nghiệp; tổng vốn đầu tư phát triển công nghiệp và suất đầu tư tối thiểu bình quân đối với các dự án đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn; khả năng thu hút đầu tư trong nước và đầu tư trực tiếp nước ngoài, vốn đầu tư công, tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế;

e) Đất cụm công nghiệp xác định trên cơ sở đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất cụm công nghiệp trong thời kỳ quy hoạch, tỷ lệ lấp đầy; định hướng, quy hoạch phát triển cụm công nghiệp; chỉ tiêu GRDP năm quy hoạch đối với lĩnh vực và chỉ số GRDP công nghiệp trên một đơn vị diện tích sử dụng đất cụm công nghiệp của thời kỳ quy hoạch, suất đầu tư tối thiểu bình quân đối với các dự án đầu tư phát triển hạ tầng cụm công nghiệp trên địa bàn thời kỳ quy hoạch; khả năng kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, khả năng chuyển đổi nghề, đào tạo và đáp ứng lao động phục vụ trong cụm công nghiệp;

g) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được xác định trên hiện trạng, lợi thế, tiềm năng, định hướng, quy hoạch khoáng sản, tiêu chí, điều kiện để hình thành, khả năng thu hút đầu tư nhằm khai thác, sử dụng, hợp lý, bền vững gắn với bảo vệ môi trường;

h) Đất thương mại - dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp xác định trên cơ sở hiện trạng, lợi thế, tiềm năng, định hướng sử dụng đất, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

i) Đất công trình công cộng được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, định hướng quy hoạch của ngành, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, phân cấp công trình xây dựng theo quy định của pháp luật chuyên ngành;

k) Các chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm: 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 hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác; đất tôn giáo; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất bãi thải, xử lý chất thải được xác định dựa trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, định mức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật chuyên ngàn; định hướng, quy hoạch của ngành, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

l) Đất trồng cây lâu năm được xác định trên cơ sở hiện trạng, lợi thế, tiềm năng, định hướng phát triển cây lâu năm gắn với chuỗi phát triển của vùng, lợi thế của địa phương;

m) Đất chăn nuôi tập trung được xác định trên cơ sở hiện trạng, lợi thế, tiềm năng, thích ứng biến đổi khí hậu, gắn với chuỗi phát triển của vùng, bảo đảm an toàn sinh học, dịch bệnh, môi trường;

n) Đất nuôi trồng thủy sản được xác định trên cơ sở hiện trạng, lợi thế, tiềm năng về nuôi trồng thủy sản cấp tỉnh, vùng và đặc thù theo đặc điểm thổ nhưỡng, mặt nước nuôi trồng thủy sản nhằm bảo đảm an toàn dịch bệnh, sinh học, an sinh xã hội, bảo vệ môi trường gắn với nâng cao đời sống vật chất của người dân;

o) Đất có mặt nước chuyên dùng xác định trên cơ sở hiện trạng, tiềm năng, lợi thế phát triển; khả năng khai thác sử dụng vào các mục đích chuyên dùng, quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành có liên quan đến các công trình có gắn với sử dụng mặt nước; khả năng khai thác vào các mục đích nuôi trồng thủy sản, các công trình thủy điện, thủy lợi; yêu cầu bảo vệ quốc phòng, an ninh quốc gia;

p) Đất làm muối được xác định trên cơ sở hiện trạng, lợi thế, tiềm năng nhằm bảo đảm đáp ứng nhu cầu muối trong nước, cung cấp cho các ngành, lĩnh vực và xuất khẩu;

q) Các chỉ tiêu sử dụng đất gồm: Đất tôn giáo; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa tang; đất cơ sở lưu giữ tro cốt; đất tín ngưỡng; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng căn cứ hiện trạng và biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất; dự báo nhu cầu sử dụng đất bảo đảm tính đặc thù, lợi thế so sánh của từng vùng, địa phương; định mức sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực để xác định.

3. Cách thức phân bổ chỉ tiêu sử dụng được thực hiện như sau:

a) Trên cơ sở chỉ tiêu trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ quyết định việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xác định trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phân bổ chỉ tiêu do quốc gia phân bổ tại điểm a khoản này và xác định bổ sung các chỉ tiêu trên địa bàn cấp tỉnh trên cơ sở nhu cầu phát triển, lợi thế, tiềm năng của đất đai cấp tỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị định này để phân bổ cho Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện trên cơ sở chỉ tiêu do cấp tỉnh phân bổ theo quy định tại điểm b khoản này và xác định bổ sung một số chỉ tiêu trên cơ sở điều kiện phát triển kinh tế - xã hội cụ thể của huyện, lợi thế, tiềm năng đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 33 của Nghị định này để xác định trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, các chỉ tiêu này được xác định và phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã.

4. Trình tự, thủ tục phân bổ chỉ tiêu được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày được Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phân bổ chỉ tiêu cho cấp huyện để xác định và tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ chỉ tiêu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp

huyện phải xác định các chỉ tiêu trên địa bàn để tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 46. Điều kiện của tổ chức thực hiện hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc lựa chọn tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng cấp huyện thực hiện theo quy định sau đây:

1. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Có ít nhất 05 cá nhân đủ điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Cá nhân được hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong tổ chức có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực hành vi dân sự;

b) Có một trong các bằng tốt nghiệp đại học, sau đại học chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính và các chuyên ngành khác có liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác từ 24 tháng trở lên.

Chương IV

THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

Mục 1

THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

Điều 47. Ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, gồm các nội dung sau đây:

a) Lý do thu hồi đất;

b) Diện tích, vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp thu hồi đất theo tiến độ thực hiện dự án thì ghi rõ tiến độ thu hồi đất;

c) Kế hoạch họp dân;

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

đ) Dự kiến nội dung kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Dự kiến khu vực tái định cư (nếu phải bố trí tái định cư);

g) Giao nhiệm vụ lập, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Sau khi thực hiện các thủ tục tại khoản 1 Điều 87 Luật Đất đai; cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, văn bản về dự án đầu tư quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 80 của Luật Đất đai, đề xuất của chủ đầu tư dự án kèm theo kế hoạch sử dụng đất để triển khai thực hiện dự án để ban hành thông báo thu hồi đất bằng văn bản, gửi cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Thông báo thu hồi đất bao gồm các nội dung sau:

a) Lý do thu hồi đất;

b) Diện tích, vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp thu hồi đất theo tiến độ thực hiện dự án thì ghi rõ tiến độ thu hồi đất;

c) Kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

d) Dự kiến về kế hoạch di chuyển và bố trí tái định cư.

3. Người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan quy định tại điểm b khoản 4 Điều 87 của Luật Đất đai được xác định như sau:

a) Người có đất bị thu hồi là người đứng tên trên các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 95 của Luật Đất đai;

b) Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là người xác lập quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự trên đất của người có đất bị thu hồi theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là người có quyền và nghĩa vụ trong các giao dịch dân sự với người có đất bị thu hồi hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm a khoản này.

4. Người đang quản lý, chiếm hữu diện tích đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất trong việc cung cấp thông tin, thông báo tới người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan về việc Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp không thông báo hoặc không phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định và phải bồi thường thiệt hại nếu có cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 48. Việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 1 Điều 84 Luật Đất đai

1. Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất Ủy ban nhân dân dân tỉnh nơi có đất thu hồi có trách nhiệm gửi hồ sơ thu hồi đất để lấy ý kiến Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an. Hồ sơ gồm:

a) Bản sao Thông báo thu hồi đất;

b) Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Bản sao Biên bản làm việc với đơn vị quốc phòng, công an đang trực tiếp sử dụng đất;

d) Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 138 của Luật Đất đai (nếu có);

đ) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (đã có khi lập hồ sơ trình ban hành thông báo thu hồi đất);

e) Dự thảo Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 10 ban hành kèm theo Nghị định này;

g) Phương án bố trí quỹ đất và công trình hoàn trả cho đơn vị quân đội.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ quy định tại khoản 5 Điều này, Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an có ý kiến đồng ý hoặc không đồng ý về việc thu hồi đất.

3. Trên cơ sở ý kiến đồng ý thu hồi đất của Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an,

Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thu hồi đất theo thẩm quyền.

4. Trường hợp Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an có ý kiến không đồng ý về việc thu hồi đất, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi hồ sơ xem xét quyết định thu hồi đất để Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định. Hồ sơ gồm:

a) Các tài liệu quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Tờ trình thu hồi đất;

c) Dự thảo Quyết định thu hồi đất;

d) Bản sao ý kiến của Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an.

5. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trình. Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định theo một trong các phương án sau:

a) Dừng việc thu hồi đất;

b) Chỉ đạo Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh hồ sơ thu hồi đất cho phù hợp và ban hành quyết định thu hồi đất theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

Điều 49. Việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 2 Điều 84 Luật Đất đai

1. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an gửi văn bản lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất về việc thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.

2. Trên cơ sở ý kiến bằng văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất và cho phép cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật sau khi được thực hiện.

3. Trên cơ sở ý kiến đồng ý của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh nơi có đất chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chỉ đạo đơn vị trực thuộc lập kế hoạch sử dụng đất để làm căn cứ Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất ban hành thông báo thu hồi đất, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất thu hồi trong quá trình thực hiện thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.

4. Căn cứ văn bản chấp thuận chủ trương của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất chỉ đạo đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp

huyện.

5. Việc tổ chức thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư, giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai và Nghị định này.

Điều 50. Thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương theo quy định tại khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai

1. Cơ quan có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thu hồi đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ và trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ quy định tại điểm a Điều 84 của Luật Đất đai;

b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm trình Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 84 của Luật Đất đai;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 84 của Luật Đất đai.

2. Hồ sơ báo cáo Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 84 của Luật Đất đai, bao gồm:

a) Nghị quyết của Quốc hội về quyết định, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án kèm theo dự án đầu tư;

b) Hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Nghị định này.

3. Hồ sơ báo cáo Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 84 của Luật Đất đai, bao gồm:

a) Hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Nghị định này;

b) Dự án đầu tư theo quy định của theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về đầu tư.

4. Hồ sơ báo cáo Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 84 của Luật Đất đai, bao gồm:

a) Hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Nghị định này;

b) Văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh nơi có đất.

Mục 2

THU HỒI ĐẤT DO VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Điều 51. Thu hồi đất do 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

1. Các trường hợp thu hồi đất do 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 bao gồm:

a) Hành vi chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai năm 2013;

b) Hành vi chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai năm 2024.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không xem xét xử lý vi phạm hành chính và thu hồi đất đối với các trường hợp đủ điều kiện được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai năm 2024.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản bị thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều này không được Nhà nước trả lại giá trị tài sản và giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 101 và khoản 1 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 52. Thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm

1. Hành vi hủy hoại đất bị xử phạt vi phạm hành chính được xác định theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

2. Người sử dụng đất có hành vi hủy hoại đất được xem là tiếp tục vi phạm trong các trường hợp sau đây:

a) Có hành vi tái phạm theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Luật Xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Luật số 67/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính;

b) Bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm là buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm nhưng không chấp hành.

Điều 53. Thu hồi đối với trường hợp đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền

1. Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng gồm các trường hợp sau:

a) Không đúng đối tượng được giao đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm giao đất, cho thuê đất;

b) Không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại thời điểm giao đất, cho thuê đất.

2. Nhà nước thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) của người được giao đất, cho thuê đất không đúng đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này, tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất và hoàn trả cho người sử dụng đất tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có), giá trị tài sản gắn liền với đất sau khi trừ đi chi phí kê biên, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Nhà nước không thực hiện thu hồi đất nếu thuộc trường hợp khoản 4 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024.[1]

3. Đất được giao, cho thuê không đúng thẩm quyền là đất đã được cơ quan, tổ chức, cá nhân không có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai nhưng đã nhân danh nhà nước, tổ chức, cơ quan, đơn vị để giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc quyền quản lý.

4. Nhà nước thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) của người được giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều này để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất và hoàn trả cho người sử dụng đất tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có), giá trị tài sản gắn liền với đất sau khi trừ đi chi phí kê biên, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. tại thời điểm giao đất, cho thuê đất nhưng không thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140 của Luật Đất đai. Nhà nước không thực hiện thu hồi đất nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140 của Luật Đất đai.

---

[1] Khoản 4 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: "4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án. Người có hành vi vi phạm bị xử lý theo quy định tại Điều 239 và Điều 240 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan."

5. Thời điểm hoàn trả tiền sử dụng đất, giá trị tài sản (nếu có) cho người sử dụng đất quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều này là sau khi Nhà nước thực hiện xong việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 54. Thu hồi đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà người được giao đất, cho thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho

1. Nhà nước thu hồi đất đối với 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 Đất đai.

2. Nhà nước xem xét xử lý diện tích đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

a) Trường hợp người được giao đất, cho thuê đất là tổ chức, cơ quan của Nhà nước thì Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất để sử dụng. Người đứng đầu tổ chức, cơ quan bị xem xét xử lý kỷ luật theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp người được giao đất, cho thuê đất là tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc thì Nhà nước thu hồi đất trả lại cho tổ chức tôn giáo. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc với bên nhận chuyển nhượng, bên nhận tặng cho được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Trường hợp người được giao đất, cho thuê đất là tổ chức kinh tế thì Nhà nước thu hồi đất, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng theo giá đất trong bảng giá đất;

d) Trường hợp người được giao đất, cho thuê đất là cộng đồng dân cư thì Nhà nước thu hồi đất trả lại cho cộng đồng dân cư. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cộng đồng dân cư với bên nhận chuyển nhượng, bên nhận tặng cho được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 55. Thu hồi đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm

1. Nhà nước thu hồi đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm để trả lại cho tổ chức được giao quản lý đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất lấn chiếm trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì cơ quan có thẩm quyền phải xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai:

a) Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai thì không xem xét thu hồi đất;

b) Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của tại Điều 139 Luật Đất đai thì người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định tại điểm b khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai.

Điều 56. Thu hồi đất đối với người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước

1. Nhà nước thu hồi đất đối với người sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ tài chính về đất đai để thực hiện quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế có trách nhiệm thông báo cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 83 của Luật Đất đai để ban hành quyết định thu hồi đất và thực hiện hoạt động bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

3. Số tiền sử dụng đất còn lại thu được từ bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi trừ đi các chi phí theo quy định được hoàn trả cho người có đất bị thu hồi.

Điều 57. Thu hồi đất đối với trường hợp không sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm đất trồng rừng

1. Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp sử dụng đất nông nghiệp sau:

a) Đất trồng cây hằng năm không được sử dụng để trồng, cấy bất cứ loại cây hằng năm nào trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi cơ quan quản lý đất đai phát hiện có hiện tượng bỏ hoang đất và đã có thông báo yêu cầu người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng đúng mục đích. Hết thời hạn 12 tháng kể từ ngày gửi thông báo, cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền tiến hành thanh tra, kiểm tra về việc sử dụng đất;

Trường hợp người sử dụng đất vẫn không đưa đất vào sử dụng thì xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng trong thời hạn hợp lý nhưng không quá 12 tháng. Hết thời hạn áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng, qua theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra, kiểm tra mà phát hiện người sử dụng đất vẫn không đưa đất vào sử dụng thì cơ quan thanh tra, kiểm tra gửi hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 83 của Luật Đất đai năm 2013 để ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

b) Đất nuôi trồng thủy sản đối với cơ sở nuôi trồng thủy sản trong ao (đầm/hầm), bể theo quy định của pháp luật về thủy sản không được sử dụng để nuôi trồng thủy sản trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi cơ quan quản lý đất đai phát hiện có hiện tượng không sử dụng đất để phục vụ hoạt động nuôi, trồng thủy sản và đã có thông báo yêu cầu người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng đúng mục đích. Hết thời hạn 12 tháng kể từ ngày gửi thông báo, cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền tiến hành thanh tra, kiểm tra về việc sử dụng đất;

Trường hợp người sử dụng đất vẫn không đưa đất vào sử dụng thì xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng trong thời hạn hợp lý nhưng không quá 12 tháng. Hết thời hạn áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng, qua theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra, kiểm tra mà phát hiện người sử dụng đất vẫn không đưa đất vào sử dụng thì cơ quan thanh tra, kiểm tra gửi hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 83 của Luật Đất đai năm 2013 để ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

c) Đất trồng cây lâu năm không được sử dụng để trồng bất cứ loại cây lâu năm nào trong thời hạn 18 tháng liên tục kể từ khi cơ quan quản lý đất đai phát hiện có hiện tượng bỏ hoang đất và đã có thông báo yêu cầu người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng đúng mục đích. Hết thời hạn 18 tháng kể từ ngày gửi thông báo, cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền tiến hành thanh tra, kiểm tra về việc sử dụng đất;

Trường hợp người sử dụng đất vẫn không đưa đất vào sử dụng thì xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng trong thời hạn hợp lý nhưng không quá 18 tháng. Hết thời hạn áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng, qua theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra, kiểm tra mà phát hiện

người sử dụng đất vẫn không đưa đất vào sử dụng thì cơ quan thanh tra, kiểm tra gửi hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 83 của Luật Đất đai năm 2013 để ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

d) Đất trồng rừng là đất chưa có rừng mà không trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục kể từ khi cơ quan quản lý đất đai, cơ quan quản lý nhà nước về lâm nghiệp phát hiện có hiện tượng bỏ hoang đất và đã có thông báo yêu cầu người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng đúng mục đích. Hết thời hạn 24 tháng kể từ ngày gửi thông báo, cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền tiến hành thanh tra, kiểm tra về việc sử dụng đất;

Trường hợp người sử dụng đất vẫn không đưa đất vào sử dụng thì xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng trong thời hạn hợp lý nhưng không quá 24 tháng. Hết thời hạn áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc người sử dụng đất đưa đất vào sử dụng, qua theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra, kiểm tra mà phát hiện người sử dụng đất vẫn không đưa đất vào sử dụng thì cơ quan thanh tra, kiểm tra gửi hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 83 của Luật Đất đai năm 2013 để ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

2. Trường hợp người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này không bị áp dụng biện pháp thu hồi đất hoặc xử phạt vi phạm hành chính, bao gồm:

a) Việc không sử dụng đất do phong tục, tập quán của đồng bào dân tộc thiểu số;

b) Đất bị ô nhiễm, thoái thóa cần có thời gian để phục hồi đất đai;

c) Người sử dụng đất bị ốm đau, bệnh tật dẫn đến không thể canh tác trên đất nông nghiệp.

3. Trường hợp người sử dụng đất cho người khác canh tác trên đất của mình thông qua các giao dịch dân sự mà người nhận canh tác trên đất của người khác đã thực hiện các hoạt động sử dụng đất thì không bị xem là không sử dụng đất.

Điều 58. Thu hồi đất do chậm tiến độ sử dụng đất

1. Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 của Luật Đất đai, gồm:

a) Do ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai, thảm họa môi trường;

b) Do ảnh hưởng trực tiếp của hỏa hoạn, dịch bệnh;

c) Do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh;

d) Cơ quan nhà nước chậm làm thủ tục;

đ) Có sự thay đổi quy hoạch, kế hoạch, thay đổi địa giới hành chính ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của chủ đầu tư.

2. Thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm được quy định như sau:

a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng tính từ tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;

b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng;

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó.

c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn;

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy

định.

đ) Bộ Tài chính quy định cụ thể việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp trong 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81 của Luật đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; các dự án được gia hạn; các dự án chậm tiến độ sử dụng đất vì lý do bất khả kháng; cung cấp thông tin để công khai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Cơ quan quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian được gia hạn 24 tháng theo quy định tại khoản 8 Điều 81 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều này.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định về các trường hợp bất khả kháng của pháp luật và thực tế triển khai các dự án đầu tư để xác định thời gian bị ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng đối với dự án thuộc địa bàn một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trường hợp dự án thuộc địa bàn từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trở lên thì căn cứ đề xuất của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có liên quan, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định; trường hợp cần thiết lấy ý kiến của Bộ, ngành liên quan.

Điều 59. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật

1. Điều kiện thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai quy định tại Điều 81 của Luật Đất đai

a) Trường hợp hành vi vi phạm phải xử phạt vi phạm hành chính thì trong thời hạn 30 ngày trước khi kết thúc thời hạn 2 năm kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, cơ quan có thẩm quyền xử phạt hoặc cơ quan nhà nước được giao trách nhiệm theo dõi việc thực hiện kết luận thanh tra, kiểm tra có trách nhiệm tiến hành kiểm tra và lập biên bản về việc chấp hành pháp luật đất đai của người đã bị xử phạt vi phạm hành chính. Trường hợp xác định người có đất đã bị xử phạt vi phạm hành chính không chấp hành thì gửi hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất;

b) Đối với các hành vi không phải xử phạt vi phạm hành chính thì trong thời

hạn không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản và xác định rõ việc thu hồi đất trong kết luận thanh tra, kiểm tra, người được giao nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra có trách nhiệm gửi biên bản và kết luận thanh tra, kiểm tra cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất để chỉ đạo thu hồi đất;

c) Đối với hành vi vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 81 của Luật Đất đai Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất sau khi có văn bản đề nghị thu hồi đất của cơ quan thuế và các tài liệu liên quan đến việc không thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2. Sau khi nhận được văn bản và tài liệu của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này, trong thời hạn 30 ngày cơ quan cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ gồm các giấy tờ sau:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyết định giao đất cho người sử dụng đất;

b) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (thực hiện trong quá trình kiểm tra thực địa nếu không có trích lục bản đồ địa chính);

c) Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất;

d) Dự thảo Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện;

đ) Dự thảo Quyết định thu hồi đất;

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

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của cơ quan tài nguyên và môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất trong thời hạn 30 ngày.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 5 Điều này, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức

thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

5. Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

Mục 3

THU HỒI ĐẤT DO CHẤM DỨT VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT, TỰ NGUYỆN TRẢ LẠI ĐẤT, CÓ NGUY CƠ ĐE DỌA TÍNH MẠNG CON NGƯỜI

Điều 60. **Thu hồi đất đối với tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật**

1. Trường hợp diện tích đất thu hồi không có tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi theo quy định.

2. Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của tổ chức thì xử lý như sau:

a) Đối với tài sản gắn liền với đất là tài sản công của cơ quan, đơn vị sự nghiệp sự nghiệp công lập thì thực hiện sắp xếp, xử lý tài sản và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

b) Đối với tài sản gắn liền với đất là tài sản của doanh nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì việc xử lý tài sản và quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản doanh nghiệp. Tổ chức, cá nhân được được nhận tài sản gắn liền với đất sau khi xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

c) Đối với tài sản gắn liền với đất của tổ chức tôn giáo bị giải thể hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật thì được Nhà nước tiếp tục giao đất để hoạt động tôn giáo theo văn bản đề nghị Tổ chức tôn giáo cấp trên và được sự đồng ý của của cơ quan quản lý nhà nước về tôn giáo cấp tỉnh. Trường hợp Tổ chức tôn giáo cấp trên không có nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất và giao tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo quy định.

3. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 và điểm

c khoản 2 Điều này thực hiện như sau:

a) Cơ quan ban hành quyết định giải thể, phá sản gửi quyết định giải thể, phá sản đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

b) Tổ chức tôn giáo cấp trên trực tiếp của tổ chức tôn giáo được giao đất không thu tiền sử dụng đất có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị tiếp tục sử dụng hoặc đề nghị chấm dứt việc sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tổ chức tôn giáo trực thuộc chấm dứt hoạt động;

c) Trong thời hạn 30 ngày ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại điểm a và điểm b khoản này cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất; tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

Điều 61. **Thu hồi đất đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế**

1. Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế trong các trường hợp người đang thực tế chiếm hữu quyền sử dụng đất không bàn giao đất cho cơ quan Nhà nước nước có thẩm quyền để thực hiện trình tự, thủ tục xác lập quyền sở hữu toàn dân đối với di sản không có người thừa kế theo quy định tại Nghị định số 29/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục xác lập quyền sở hữu toàn dân về tài sản và xử lý đối với tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của cá nhân người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế có trách nhiệm gửi 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 đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất của cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Ủy ban nhân dân cấp xã gửi đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp huyện hồ sơ thu hồi đất gồm:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyết định giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất;

b) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (thực hiện trong quá trình kiểm tra thực địa nếu không có trích lục bản đồ địa chính);

c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất;

d) Dự thảo Thông báo việc thu hồi đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

đ) Dự thảo Quyết định thu hồi đất;

e) Các tài liệu quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan trực thuộc đăng Thông báo việc thu hồi đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong thời hạn 15 ngày.

5. Trong thời hạn quy định tại khoản 4 Điều này hoặc trong thời hạn 30 ngày sau khi kết thúc thời hạn đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại khoản 4 Điều này mà có ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo cơ quan tài chính trực thuộc giải quyết theo quy định tại khoản 8 Điều này.

6. Trong thời hạn 30 ngày sau khi kết thúc thời hạn đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại khoản 4 Điều này mà không có ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì Ủy ban nhân dân huyện có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất, chỉ đạo cơ quan tài chính thực hiện xác lập sở hữu toàn dân đối với di sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân chết mà không có người thừa kế. Trường hợp chiếm hữu đất không chấp hành thì bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

7. Cơ quan tài chính có thẩm quyền xác lập sở hữu toàn dân đối di sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân chết mà không có người thừa kế và có trách nhiệm bàn giao cho tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật Đất đai.

8. Trường hợp người sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế

nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài sản theo quy định của pháp luật dân sự thì chủ nợ có đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để được xem xét giải quyết. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất chỉ đạo cơ quan tài chính trực thuộc định giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất sau khi trừ các chi phí theo quy định được trả cho các chủ nợ, phần còn lại nộp ngân sách nhà nước theo quy định.

Điều 62. Thu hồi đất đối với trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn

1. Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn trong các trường hợp sau:

a) Việc tiếp tục sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện tại thời điểm gia hạn;

b) Không có văn bản đề nghị gia hạn sử dụng đất;

c) Chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai tại thời điểm đề nghị gia hạn sử dụng đất;

d) Dự án đầu tư không đáp ứng điều kiện gia hạn dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

đ) Dự án đầu tư không đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Việc thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với đất nông nghiệp giao có thời hạn cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong hạn mức giao đất. Khi hết thời hạn, việc gia hạn sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm xem xét gia hạn.

3. Hàng năm, cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức rà soát và có thông báo về những trường hợp không được gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn.

4. Trường hợp trên diện tích đất đất hết hạn mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất thì người sử dụng đất có trách nhiệm thanh lý trong thời hạn 24 tháng và trả lại mặt bằng cho Nhà nước. Hết thời hạn 24 tháng mà nhà đầu tư không thực hiện thanh lý thì Nhà nước thu hồi đất.

5. Sau khi nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về

việc không đồng ý gia hạn sử dụng đất, trong thời hạn 30 ngày cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ thu hồi đất gồm các tài liệu quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 7 Điều này và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định tại các khoản 9, 10 và 11 Điều này.

6. Trường hợp người sử dụng đất không được gia hạn sử dụng đất nhưng được thanh lý tài sản trong thời hạn 24 tháng thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra, xác định hiện trạng sử dụng đất của Nhà đầu tư và thực hiện thủ tục thu hồi đất quy định tại các khoản 7, 8, 9, 10 và 11 Điều này.

7. Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 24 tháng kể từ ngày kết thúc kiểm tra lần thứ nhất, Cơ quan tài nguyên và môi trường tiến hành kiểm tra lần 2 để xác định dự án đầu tư chưa thực hiện việc thanh lý tài sản gắn liền với đất. Nếu Nhà đâu tư không thực hiện thanh lý tài sản, Cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ thu hồi đất gồm các tài liệu sau:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quyết định giao đất do Nhà đầu tư cung cấp (nếu có) hoặc do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp;

b) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (thực hiện trong quá trình kiểm tra thực địa nếu không có trích lục bản đồ địa chính);

c) Tờ trình của Cơ quan tài nguyên và môi trường kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất;

d) Dự thảo Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện;

đ) Dự thảo Quyết định thu hồi đất;

e) Các tài liệu liên quan đến quá trình kiểm tra quy định tại khoản 6 Điều này.

8. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra lần 2, Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp hồ sơ thu hồi đất quy định tại khoản 7 Điều này.

9. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của Cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng

đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cùng cấp trong thời hạn 30 ngày.

10. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn đăng trên trang thông tin điện tử quy định tại khoản 5 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

11. Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

Điều 63. Thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư

1. Việc thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư áp dụng trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư chấm dứt hoạt động đầu tư, dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư;

b) Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 48 của Luật Đầu tư.

2. Đối với tài sản trên đất thuê trả tiền hằng năm được xử lý theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Nhà nước thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất thuê để cho người mua tài sản sử dụng đất thuê;

c) Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 58 của Nghị định này.

3. Đối với đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gia thuê hoặc đất được Nhà

nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luậ;

c) Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 58 của Nghị định này.

3. Trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất.

Điều 64. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư

1. Cơ quan đăng ký đầu tư hoặc nhà đầu tư gửi văn bản chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư đến cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 48 của Luật Đầu tư. Văn bản chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư gồm một trong các giấy tờ sau:

a) Quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư do Nhà đầu tư ban hành đối với trường hợp tự quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư;

b) Thông báo việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

c) Quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư của Sở Kế hoạch và đầu tư.

2. Sau khi nhận được văn bản chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra, xác định các dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động mà phải thu hồi đất. Cơ quan cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ về việc kiểm tra, xác định các dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động mà phải thu hồi đất, gồm các giấy tờ sau:

a) Quyết định thành lập đoàn kiểm tra theo quy định của pháp luật;

b) Biên bản làm việc với Sở Kế hoạch và Đầu tư và Nhà đầu tư;

c) Biên bản kiểm tra thực địa lần thứ nhất với sự chứng kiến của đại diện Uỷ ban nhân dân cấp huyện, Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất và đại diện Nhà đầu tư (nếu có);

d) Các tài liệu do Sở kế hoạch và đầu tư cung cấp liên quan đến dự án đầu tư (nếu có);

đ) Các tài liệu do Nhà đầu tư cung cấp liên quan đến dự án đầu tư và tài sản còn lại của dự án (nếu có);

e) Các tài liệu khác do Nhà đầu tư cung cấp (nếu có).

3. Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 24 tháng kể từ ngày có biên bản kiểm tra lần thứ nhất, cơ quan tài nguyên và môi trường tiến hành kiểm tra lần 2 để xác định dự án đầu tư chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hồ sơ kiểm tra lần 2 gồm các tài liệu quy định tại điểm a, b và c khoản 2 Điều này. Trường hợp thuộc trường hợp phải thu hồi đất, Cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ thu hồi đất gồm các tài liệu sau:

a) Văn bản chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư gồm tài liệu quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Văn bản của cơ quan cơ quan tài nguyên và môi trường về việc kiểm tra, xác định các dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động mà phải thu hồi đất, gồm các tài liệu quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quyết định giao đất do Nhà đầu tư cung cấp (nếu có) hoặc do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp;

d) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (thực hiện trong quá trình kiểm tra thực địa nếu không có trích lục bản đồ địa chính);

đ) Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất;

e) Dự thảo Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện;

g) Dự thảo Quyết định thu hồi đất.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp hồ sơ thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho người sử dụng đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời hạn 30 ngày.

6. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 5 Điều này, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

7. Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

Điều 65. Thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất

1. Nhà nước thu hồi đất đối với người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất trả lại một phần diện tích thửa đất và phần diện tích còn lại vẫn đủ để sử dụng;

b) Người sử dụng đất trả lại toàn bộ phần diện tích sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất gửi cơ quan tài nguyên và môi trường;

b) Trong thời hạn 30 ngày ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại điểm a khoản này cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất; tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy

chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

Điều 66. Thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện giao cho cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật Đất đai.

2. Sau khi có 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 mà cần phải thu hồi đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất; tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

3. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc bố trí nơi ở tạm và thực hiện tái định cư đối với người phải cưỡng chế di dời đối với trường hợp thu hồi đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết trình tự, thủ tục thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người để phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa phương.

Mục 4

CƯỠNG CHẾ THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH KIỂM ĐẾM BẮT BUỘC, QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH CƯỠNG CHẾ

Điều 67. Ban hành quyết định cưỡng chế

1. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi đất mà người có đất bị thu hồi không chấp hành và không bàn giao mặt bằng cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập biên bản về việc không chấp hành quyết định thu hồi đất và thực hiện thủ tục trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế. Hồ sơ gồm:

a) Tờ trình về việc ban hành quyết định cưỡng chế;

b) Biên bản về việc không chấp hành quyết định thu hồi đất;

c) Dự thảo Quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế và ban hành quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất. Thành phần viên khác Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

3. Việc ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 68. Bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thu hồi đất

1. Cơ quan Công an có trách nhiệm bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp hoặc quyết định cưỡng chế của các cơ quan nhà nước khác khi được yêu cầu.

Trường hợp có yêu cầu cơ quan Công an tham gia bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế thì cơ quan chủ trì thi hành quyết định cưỡng chế phải gửi văn bản yêu cầu đến cơ quan Công an cùng cấp 05 ngày làm việc trước khi thực hiện cưỡng chế để bố trí lực lượng.

2. Cơ quan Công an căn cứ vào phương án cưỡng chế thu hồi đất để xây dựng kế hoạch bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Khi tham gia cưỡng chế, cơ quan Công an có trách nhiệm ngăn chặn các hành vi gây rối, chống người thi hành công vụ, bảo đảm trật tự, an toàn.

Điều 69. Bảo quản, thanh lý tài sản cưỡng chế

1. Khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất mà người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế giao tài sản cho các cơ quan sau thực hiện bảo quản:

a) Kho bạc Nhà nước tạm quản lý đối với tài sản là vàng, bạc, kim khí quý, đá quý, ngoại tệ;

b) Cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành để quản lý các tài sản như vật liệu nổ công nghiệp, công cụ hỗ trợ, vật có giá trị lịch sử, văn hóa, bảo vật quốc gia, cổ vật, hàng lâm sản quý hiếm;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã bảo quản tài sản còn lại.

2. Khi giao bảo quản tài sản, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất phải lập biên bản. Trong biên bản ghi rõ: Thời gian bàn giao bảo quản; họ và tên người chủ trì thực

hiện quyết định cưỡng chế, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người được giao bảo quản tài sản, người chứng kiến việc bàn giao; số lượng, tình trạng (chất lượng) tài sản; quyền và nghĩa vụ của người được giao bảo quản tài sản.

Trưởng Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến ký tên vào biên bản. Biên bản có nhiều tờ thì phải ký vào từng tờ biên bản. Trong trường hợp có người vắng mặt hoặc có mặt mà từ chối ký biên bản thì việc đó phải ghi vào biên bản và nêu rõ lý do.

Biên bản được giao cho người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến và người chủ trì thực hiện kê biên mỗi người giữ 01 bản.

Chi phí bảo quản tài sản (nếu có) do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi chi trả cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản.

Người được giao bảo quản tài sản gây hư hỏng, đánh tráo, làm mất hoặc hủy hoại tài sản thì phải chịu trách nhiệm bồi thường và tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Quá thời hạn 90 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo đến nhận tài sản mà cá nhân, tổ chức có tài sản không đến nhận thì tài sản đó được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được, sau khi trừ các chi phí cho việc vận chuyển, trông giữ, bảo quản, xử lý tài sản sẽ được gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại tổ chức tín dụng và thông báo cho cá nhân, tổ chức có tài sản biết để nhận khoản tiền đó. Đối với tài sản hư hỏng và không còn giá trị, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất tổ chức tiêu hủy theo quy định của pháp luật. Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất phải lập biên bản ghi rõ hiện trạng của tài sản trước khi tiêu hủy.

Điều 70. Cưỡng chế thu hồi đất do vi phạm pháp luật, 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. Việc cưỡng chế phải tuân thủ các nguyên tắc thực hiện cưỡng chế quy định tại khoản 1 Điều 89 của Luật Đất đai.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Sau khi có quyết định thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có

trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi bàn giao đất. Việc tổ chức, vận động, thuyết phục phải được thể hiện bằng văn bản.

4. Sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định thu hồi đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

5. Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm xây dựng kế hoạch cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế phê duyệt.

6. Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm vận động, thuyết phục người bị cưỡng chế tự nguyện thực hiện việc bàn giao đất. Việc tổ chức, vận động, thuyết phục phải được thể hiện bằng văn bản.

7. Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp đã được vận động, thuyết phục mà cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế không chấp nhận thi hành quyết định cưỡng chế.

8. Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

Điều 71. **Khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế**

1. Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định hành chính gây ra (nếu có).

2. Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật khác có liên

quan thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiến hành kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG V

PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ, KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều 72. Phạm vi các quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác của tổ chức phát triển quỹ đất

1. Quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác được quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định cụ thể về trình tự, thủ tục phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương.

Điều 73. Điều kiện thực hiện dự án tạo quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện

1. Đất thuộc quỹ đất quy định tại Điều 72 của Nghị định này và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về quy hoạch sử dụng đất.

2. Có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Có phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với khu đất, quỹ đất để đầu tư dự án tạo ra quỹ đất.

4. Dự án tạo quỹ đất phải xác định được cụ thể nguồn vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư, tiến độ thực hiện dự án theo quy định pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng, pháp luật về đầu tư.

5. Dự án tạo quỹ đất phải phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6. Dự án đảm bảo tính khả thi; không lãng phí tài nguyên, kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 74. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất theo quy hoạch, các dự án khai thác quỹ đất do Tổ chức phát triển quỹ đất đề xuất

1. Lập, công bố danh mục quỹ đất cần khai thác:

a) Trên cơ sở đề án phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất và kế hoạch thực hiện

đề án phát triển quỹ đất của Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, cơ quan liên quan xây dựng danh mục quỹ đất cần đầu tư, dự kiến kinh phí cần đầu tư, nguồn vốn để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo ra quỹ đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt danh mục để làm cơ sở thực hiện việc trình duyệt xin chủ trương đầu tư, thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tạo ra quỹ đất bằng nguồn vốn ngân sách hoặc các nguồn vốn huy động từ các nguồn lực phát triển quỹ đất khác;

b) Sau khi có Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, danh mục các dự án tạo quỹ đất và mục đích sử dụng đất được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết tại địa phương có quỹ đất để các nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư cùng tham gia để tạo ra nguồn vốn thực hiện.

2. Lập dự án tạo quỹ đất: Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc cơ quan có thẩm quyền được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao lập dự án tạo quỹ đất. Nội dung dự án bao gồm:

a) Tên dự án, địa điểm thực hiện;

b) Quy mô, diện tích của dự án (trong đó nêu rõ hiện trạng từng loại đất);

c) Sự cần thiết và mục tiêu tạo quỹ đất;

d) Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn (kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết);

đ) Dự kiến chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Nguồn vốn tạo quỹ đất;

g) Thời gian, tiến độ thực hiện;

h) Đánh giá hiệu quả của dự án;

i) Đơn vị thực hiện tạo quỹ đất.

3. Thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất:

a) Cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thẩm định dự án tạo quỹ đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Thẩm quyền phê duyệt dự án tạo quỹ đất thực hiện theo thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

Điều 75. Phương thức tạo quỹ đất của Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Việc thu hồi đất để tạo ra quỹ đất thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi các khu đất theo tiến độ lập, phê duyệt dự án theo danh mục dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, tiến hành lập phương án sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá để tạo nguồn thu cho ngân sách và vốn đầu tư cho kết cấu hạ tầng kỹ thuật;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án đầu tư cần thu hồi đất, lập thủ tục và tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Tổ chức Phát triển quỹ đất các cấp tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền lập, thực hiện phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng để trực tiếp đầu tư hoặc bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định của pháp luật để thực hiện các dự án đầu tư;

d) Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định tại Chương VI và Chương VII của Luật Đất đai.

2. Cơ chế tạo quỹ đất theo Phương thức đối tác công tư theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020, do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thực hiện sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

Điều 76. Tổ chức thực hiện tạo quỹ đất của tổ chức phát triển quỹ đất

1. Khi có chủ trương đầu tư và được giao nhiệm vụ, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Tổ chức Phát triển quỹ đất chủ động phối hợp với các ngành chức năng liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện có dự án tạo quỹ đất xúc tiến các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo quy định, bao gồm các hoạt động sau:

a) Khảo sát lập quy hoạch chi tiết;

b) Công bố chủ trương đầu tư;

c) Lập dự án đầu tư, thiết kế dự toán;

d) Đo đạc bản đồ địa chính;

đ) Thông báo thu hồi đất;

e) Các hoạt động khác để triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Sau khi hoàn tất các thủ tục về chủ trương đầu tư, Tổ chức Phát triển quỹ đất theo chức năng trực tiếp tổ chức thực hiện công tác kiểm kê, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định, tổ chức thực hiện đầu tư, xây dựng theo quy định hoặc tổ chức đấu thầu thuê đơn vị có năng lực để thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Trong trường hợp do yêu cầu cấp thiết cần phải triển khai nhanh dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép tiến hành đồng thời công tác chuẩn bị đầu tư, kiểm đếm, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.

Điều 77. Nguồn vốn ứng cho tổ chức phát triển quỹ đất

1. Nguồn vốn để phát triển quỹ đất tạo quỹ đất được sử dụng để thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

a) Ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ tạo ra quỹ đất nêu tại Điều 72 Nghị định này để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

b) Ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên quỹ đất đã được giao quản lý nhằm nâng cao giá trị khu đất để đấu giá;

c) Ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện dự án tạo quỹ đất từ hoạt động lấn biển và tại vùng phục cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

2. Quỹ phát triển đất ứng vốn cho các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 Điều này. Trường hợp Quỹ phát triển đất không đáp ứng được nguồn vốn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân xem xét phân bổ từ ngân sách nhà nước theo quy định.

Điều 78. Xác định kinh phí cần thực hiện tạo quỹ đất của tổ chức phát triển quỹ đất

1. Chi phí chuẩn bị đầu tư: khảo sát đo đạc, cắm mốc, trích lục thông tin khu đất, lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, thiết kế dự toán và các chi phí hợp lý khác.

2. Chi phí kiểm kê, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Chi phí thực hiện việc giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư, các chính

sách hỗ trợ di dời, tái định cư, thu hồi đất tạo ra quỹ đất hoàn toàn.

4. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên quỹ đất để nâng cao giá trị sử dụng của khu đất nhằm thực hiện công tác đấu giá đất.

5. Chi phí lập phương án khai thác quỹ đất (bao gồm chi phí lập quy hoạch xây dựng xác định chức năng sử dụng của khu đất, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật để đầu tư hạ tầng nâng cao giá trị sinh lợi khu đất, thuê tổ chức tư vấn độc lập định giá giá trị của khu đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm khu đất để phục vụ cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 79. Chi phí đầu tư

1. Chi phí đầu tư của dự án phát triển quỹ đất tạo ra quỹ đất để thu hút đầu tư bao gồm các chi phí theo quy định tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng tối đa không vượt suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành hàng năm, trừ trường hợp thực hiện theo Phương thức đối tác công tư.

3. Việc tính toán, thẩm định chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng thực hiện theo phân cấp quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

4. Tổng giá trị quỹ đất thuộc dự án sau khi đầu tư tính theo giá đất quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh sau khi trừ các chi phí quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải đảm bảo có lãi trên 20% chi phí đầu tư.

Điều 80. Nguồn vốn thực hiện

1. Vốn tự có, vốn ứng từ quỹ phát triển đất hoặc vốn ngân sách địa phương.

2. Đối với những dự án cần nhu cầu vốn cao, ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng của địa phương được tổng hợp vào dự toán chi đầu tư phát triển hàng năm trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định trên cơ sở khả năng cân đối ngân sách địa phương.

3. Vốn đầu tư các dự án tạo quỹ đất tại các địa phương (cấp huyện, thị xã) do ngân sách cấp huyện đầu tư; tùy từng trường hợp, ngân sách tỉnh có thể hỗ trợ một phần cho cấp huyện theo quy định của pháp luật về ngân sách và do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 81. Cơ chế tài chính để thực hiện các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng phát triển tạo Quỹ đất

1. Dự án do các Tổ chức phát triển quỹ đất của tỉnh làm chủ đầu tư thì Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho ứng trước tiền Quỹ phát triển đất để chủ động bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng nhằm tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho phép huy động vốn, hợp tác công tư để thực hiện.

2. Dự án thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện làm chủ đầu tư: Khi trình thẩm định dự án, chủ đầu tư phải có phương án ứng trước ngân sách huyện hoặc huy động các nguồn vốn hợp pháp để đầu tư thực hiện dự án.

3. Tiền đấu đất thu được, sau khi khấu trừ các chi phí hợp lý thì nộp toàn bộ vào Ngân sách Nhà nước.

Điều 82. Quản lý, khai thác quỹ đất ngắn hạn

1. Căn cứ quỹ đất, tài sản gắn liền với đất hiện có, Tổ chức phát triển quỹ đất được cho thuê diện tích đất đang quản lý để sử dụng ngắn hạn.

2. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ký giữa Tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức, cá nhân được gồm các nội dung cơ bản sau

a) Mục đích của việc cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê;

c) Diện tích, hiện trạng khu đất, giá cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, nguyên tắc điều chỉnh giá cho thuê;

d) Đối tượng và hình thức lựa chọn đơn vị thuê sử dụng mặt bằng;

đ) Quy định việc sử dụng tài sản đã có trên đất và điều kiện về xây dựng công trình mới trên đất (nếu có); cam kết về việc tự phá dỡ mặt bằng và chịu các chi phí liên quan đến phá dỡ hoàn trả mặt bằng;

e) Quyền và nghĩa vụ về quản lý, sử dụng đất của bên cho thuê và bên nhận thuê khai thác mặt bằng sử dụng đất.

3. Giá đất cho thuê hàng năm là giá đất trong bảng giá đất của loại đất tương ứng. Tiền thuê đất được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định của pháp luật tương ứng với mô hình hoạt động của tổ chức phát triển quỹ đất.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất không được xây dựng các công trình kiên cố và

phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được Thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, bồi thường về tài sản và chi phí đầu tư vào đất. Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

Chương VII

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

Mục 1

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 83. Quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công bao gồm:

a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công;

b) Văn bản chứng minh người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất không thành công là văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai.

3. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không có người tham gia là văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về trường hợp không có người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 6 Điều 124 Luật Đất đai.

Điều 84. Quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là một trong các văn bản sau:

1. Hợp đồng được ký kết giữa nhà đầu tư trúng thầu và cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đấu thầu đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu.

2. Hợp đồng được ký kết giữa nhà đầu tư trúng thầu và cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đấu thầu; văn bản thành lập tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án trúng thầu đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập.

3. Văn bản của bên mời thầu xác định lựa chọn nhà thầu do chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai.

Điều 85. Quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng dự án bất động sản

Căn cứ giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản gồm:

1. Quyết định giao đất, cho thuê đất đối với bên chuyển nhượng dự án bất động sản.

2. Văn bản chứng minh bên chuyển nhượng dự án bất động sản đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) theo quy định pháp luật.

3. Hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 86. Quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư

1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức, cộng đồng dân cư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị của quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị;

b) Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của tổ chức đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

c) Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo đối với trường hợp giao đất, thuê đất tôn giáo;

d) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức, cộng đồng dân cư.

2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 87. Quy định về căn cứ điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án do điều chỉnh thời hạn sử dụng đất quy định tại Điều 175 Luật Đất đai phải căn cứ vào các văn bản sau đây:

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị của quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị;

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;

c) Văn bản của chủ đầu tư dự án đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư;

d) Các văn bản về điều kiện của chủ đầu tư, của dự án quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật Đất đai, về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Việc điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết phải căn cứ vào

các văn bản sau đây:

a) Điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng;

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết (nếu có);

c) Văn bản của chủ đầu tư dự án đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

Điều 88. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ

1. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai bao gồm:

a) Giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án có xác định tiến độ thực hiện trong quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

b) Giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án có xác định tiến độ thực hiện trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án có xác định tiến độ thực hiện trong văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

d) Giao đất, cho thuê đất theo tiến độ xác định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Giao đất, cho thuê đất theo tiến độ xác định trong văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

e) Giao đất, cho thuê đất theo tiến độ được điều chỉnh so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai;

g) Giao đất, cho thuê đất theo tiến độ được gia hạn so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt thuộc trường hợp quy định tại

khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai.

2. Tiến độ giao đất, cho thuê đất xác định tương ứng với tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất từ quỹ đất thu hồi theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai.

Điều 89. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

1. Các tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác gồm:

a) Có dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư công; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Đáp ứng các căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 116 của Luật Đất đai và các điều Điều 83, 102, 103 và Điều 86 của Nghị định này;

c) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị của quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị;

d) Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác;

đ) Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa sang mục đích khác;

e) Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

để thực hiện dự án đầu tư thì phải đáp ứng các tiêu chí, điều kiện quy định tại điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này.

3. Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm và không phải làm lại thủ tục trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều 122 của Luật đất đai nếu tiếp tục thực hiện dự án.

4. Đối với trường hợp đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác từ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng tiêu chí, điều kiện quy định tại các khoản 1 Điều này.

Điều 90. Quy định về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Các dự án đầu tư có sử dụng đất không có mục đích kinh doanh thì không áp dụng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai.

2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

a) Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất đối với các dự án thuộc địa phương khác.

4. Thời điểm xác định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định hồ sơ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật chuyên ngành đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm xác định các điều kiện quy định tại Điều này khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì thời điểm xác định các điều kiện quy định tại Điều này khi tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 91. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý

1. Các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều này phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 7 của Luật Đất đai;

b) Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;

đ) Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất:

a) Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề;

b) Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp chỉ có một người có nhu cầu sử dụng đất;

c) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất;

d) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ;

đ) Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, người sử dụng đất liền kề phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định;

e) Bảo đảm các quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng. Trường hợp giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp gắn với việc chuyển mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 172 và Điều 173 của Luật Đất đai.

4. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất là giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 160 và Điều 161 của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.

6. Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được bổ sung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020) thì tiếp tục thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà không phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Mục 2

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 92. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 93 của Nghị định này đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp hồ sơ chưa bảo đảm quy định thì hướng dẫn người sử dụng đất bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định thì cơ quan tài nguyên và môi trường giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai liên quan đến thửa đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất; lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 93 của Nghị định này trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất.

Nội dung quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất có xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất cụ thể thì cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định về giá đất.

6. Cơ quan tài nguyên và môi trường gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất kèm theo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, quyết định phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất cụ thể.

7. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định sau:

a) Gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp không được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Gửi Quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Gửi Văn bản hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ đề nghị giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Người sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan thuế để xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định đối với trường hợp được xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.

9. Cơ quan thuế có trách nhiệm xem xét ban hành Quyết định giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định hoặc Thông báo không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp được xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.

10. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.

11. Cơ quan tài nguyên và môi trường ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

12. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

13. Trường hợp thực hiện nhận chuyển quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thì được thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Điều này.

14. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này là không quá 15 ngày. Thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian giải quyết hồ sơ giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 15 ngày.

Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể trong trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này.

Điều 93. Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

1. Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất do người sử dụng đất lập gồm:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư kèm theo văn bản phê duyệt dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có);

c) Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất đã công chứng, chứng thực đối với trường hợp thực hiện đồng thời nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Bản sao quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc bản sao quyết định giao lại đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao văn bản của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng đất (nếu có).

2. Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Văn bản kiểm tra giấy tờ về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất;

d) Văn bản của cơ quan thuế đối với trường hợp miễn tiền tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc trường hợp hoàn thành nộp thuế thu nhập do chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Văn bản phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

e) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất.

3. Hồ sơ sau khi có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập, gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Văn bản về giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

d) Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở tài sản gắn liền với đất;

e) Biên bản giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn

liền với đất.

4. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, người sử dụng đất trong việc lập hồ sơ giao đất, cho thuê được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại khoản 1, điểm b khoản 3 Điều này;

b) Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Cơ quan, tổ chức thực hiện công chứng chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;

đ) Cơ quan thuế chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều này;

e) Cơ quan tài nguyên và môi trường chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm b, c, e và g khoản 2, điểm a, d, đ và e khoản 3 Điều này;

g) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm trong việc cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

5. Hồ sơ giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất (nếu có).

Điều 94. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại nơi tiếp nhận hồ sơ quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận vào Đơn đăng ký; xác nhận mục đích sử dụng đất vào Giấy chứng nhận; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có); trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp đã chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

4. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định

tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai và người sử dụng đất không có yêu cầu đăng ký biến động đất đai thì không phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và không phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai.

Điều 95. Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất do người sử dụng đất lập gồm:

1. Đơn đề nghị đăng ký biến động đất đai.

2. Bản sao quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc bản sao quyết định giao lại đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao văn bản của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng đất (nếu có).

3. Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư kèm theo văn bản phê duyệt dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có).

Điều 96. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

1 Tổ chức, cá nhân, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (trong điều này và Điều 97 của Nghị định này gọi chung là tổ chức, cá nhân) nộp hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 97 của Nghị định này đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm rà soát, kiểm tra hồ sơ; trường hợp tổ chức, cá nhân đề nghị giao đất, cho thuê đất còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì hướng dẫn bổ sung giấy tờ và nộp lại cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì cơ quan tài nguyên và môi trường giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai liên quan đến thửa

đất đề nghị giao đất, thuê đất; lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đề nghị giao đất, thuê đất.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 97 của Nghị định này trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Nội dung quyết định giao đất, cho thuê đất có xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định về giá đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

6. Cơ quan tài nguyên và môi trường gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất kèm theo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, quyết định phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

7. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định sau:

a) Gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp không được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất;

b) Gửi Quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất;

c) Gửi Văn bản hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ đề nghị giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất.

8. Người sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan thuế để xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định đối với trường hợp được xem xét giảm tiền sử dụng

đất, tiền thuê đất.

9. Cơ quan thuế có trách nhiệm xem xét ban hành Quyết định giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định hoặc Thông báo không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp được xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

10. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

11. Cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

12. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này là không quá 20 ngày. Thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian giải quyết hồ sơ giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 15 ngày.

Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này.

13. Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi

hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất mà không phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Điều 97. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

1. Hồ sơ xin giao đất, thuê đất do tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất lập gồm:

a) Đơn xin giao đất, cho thuê đất;

b) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư kèm theo văn bản phê duyệt dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Văn bản của bên mời thầu xác định lựa chọn nhà thầu đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai;

d) Văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai hoặc không có người tham gia quy định tại khoản 6 Điều 124 Luật Đất đai;

đ) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì phải có bản sao quyết định giao đất, cho thuê đất đối với bên chuyển nhượng dự án bất động sản; bản sao văn bản chứng minh bên chuyển nhượng dự án bất động sản đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) theo quy định pháp luật; bản sao hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

e) Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của tổ chức đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

g) Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo đối với trường hợp

giao đất, thuê đất tôn giáo.

2. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Văn bản kiểm giấy tờ về điều kiện giao đất, cho thuê đất;

c) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất;

d) Văn bản của cơ quan thuế đối với trường hợp miễn tiền tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

đ) Văn bản phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

e) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Hồ sơ sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập, gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Văn bản về giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

d) Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở tài sản gắn liền với đất;

e) Biên bản giao đất trên thực địa;

g) Biên bản giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Trách nhiệm của các cơ quan, người xin giao đất, thuê đất trong việc lập hồ sơ giao đất, cho thuê được quy định như sau:

a) Người xin giao đất, thuê đất chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều này;

b) Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này, trong đó có nội dung đã xác định hình thức lựa chọn chủ trương đầu tư dự án không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Cơ quan, tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

d) Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;

đ) Cơ quan thuế chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều này;

e) Cơ quan tài nguyên và môi trường chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm d, đ, e và g khoản 3 Điều này;

g) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

5. Hồ sơ giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất (nếu có).

Điều 98. Trình tự, thủ tục cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở, chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở

1. Thực hiện theo trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 227 Luật Đất đai và Điều 92 Nghị định này.

2. Sau khi hoàn thành trình tự, thủ tục quy định tại Điều 227 của Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm bổ sung thay đổi về loại đất trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được lập hoặc điều chỉnh tại thời điểm gần nhất với thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 99. Trình tự, thủ tục cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên

Thực hiện theo trình tự, thủ tục cho thuê đất quy định tại Điều 228 của Luật Đất đai, trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 227 của Luật Đất đai và quy định sau:

1. Sau khi nhận được hồ sơ do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện trình, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc cho cá nhân thuê đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên hoặc cho phép cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện với nội dung chấp thuận hay không chấp thuận chủ trương cho cá nhân thuê đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên hoặc cho phép cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc cho cá nhân thuê đất hoặc cho phép cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền đối với trường hợp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận hoặc thông báo bằng văn bản cho cá nhân biết đối với trường hợp không được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 100. Trình tự, thủ tục chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường chịu trách nhiệm tổng hợp nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn trước thời điểm lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường chịu trách nhiệm lập danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai.

3. Trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai.

Điều 101. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất

Trình tự, thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc từ hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất hoặc từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc từ hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp

công lập thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hồ sơ xin chuyển hình thức sử dụng đất do người sử dụng đất lập gồm:

a) Đơn đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất;

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

c) Bản sao quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao quyết định giao lại đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao văn bản của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng đất (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại nơi tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm rà soát, kiểm tra hồ sơ; trường hợp hồ sơ còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì hướng dẫn bổ sung giấy tờ và nộp lại cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

c) Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì cơ quan tài nguyên và môi trường giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (nếu có);

Nội dung quyết định điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất có xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

d) Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định về giá đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Cơ quan tài nguyên và môi trường gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất kèm theo quyết định điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất, quyết định phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

e) Cơ quan thuế có trách nhiệm gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp không được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất hoặc gửi Quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi quyết định điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất hoặc gửi Văn bản hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ đề nghị giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi quyết định điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất;

g) Người sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan thuế để xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định đối với trường hợp được xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất;

h) Cơ quan thuế có trách nhiệm xem xét ban hành Quyết định giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định hoặc Thông báo không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp được xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất;

i) Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

k) Cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

l) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

3. Trường hợp đã có quyết định chuyển hình thức sử dụng đất hoặc chỉnh lý

hình thức sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định chuyển hình thức sử dụng đất đó hoặc tại thời điểm chỉnh lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà không phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Điều 102. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất do công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng, tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng

1. Hồ sơ giao đất, thuê đất từ đất nông nghiệp do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng theo quy định tại Điều 180 Luật Đất đai lập gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường, gồm:

a) Hồ sơ xin giao đất, thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này;

b) Bản sao phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành.

2. Hồ sơ giao đất, thuê đất từ đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 181 Luật Đất đai lập gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường, gồm:

a) Hồ sơ xin giao đất, thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này;

b) Bản sao phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt;

c) Bản sao phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm rà soát, kiểm tra hồ sơ; trường hợp tổ chức, cá nhân đề nghị giao đất, cho thuê đất còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì hướng dẫn bổ sung giấy tờ và nộp lại cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

4. Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì cơ quan tài nguyên và môi trường giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai liên quan đến thửa

đất đề nghị giao đất, thuê đất; lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đề nghị giao đất, thuê đất.

5. Cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 15 của Nghị định này trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Nội dung quyết định giao đất, cho thuê đất có xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

6. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định về giá đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

7. Cơ quan tài nguyên và môi trường gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất kèm theo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, quyết định phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

8. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định sau:

a) Gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp không được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất;

b) Gửi Quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất;

c) Gửi Văn bản hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ đề nghị giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất.

9. Người sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan thuế để xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền

thuê đất.

10. Cơ quan thuế có trách nhiệm xem xét ban hành Quyết định giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định hoặc Thông báo không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất.

11. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất.

12. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

13. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này là không quá 20 ngày. Thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian giải quyết hồ sơ giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 15 ngày.

Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này.

Điều 103. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, thuê đất do điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án đầu tư

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, thuê đất

do điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 104 của Nghị định này đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm rà soát, kiểm tra hồ sơ; trường hợp hồ sơ còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì hướng dẫn bổ sung giấy tờ và nộp lại cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì cơ quan tài nguyên và môi trường giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai liên quan đến thửa đất đề nghị giao đất, thuê đất; lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đề nghị giao đất, thuê đất.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 104 của Nghị định này trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Nội dung quyết định giao đất, cho thuê đất có xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định về giá đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

6. Cơ quan tài nguyên và môi trường gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất kèm theo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, quyết định phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

7. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định sau:

a) Gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp không được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất;

b) Gửi Quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất;

c) Gửi Văn bản hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ đề nghị giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất.

8. Người sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan thuế để xem xét giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

9. Cơ quan thuế có trách nhiệm xem xét ban hành Quyết định giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định hoặc Thông báo không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường và người sử dụng đất.

10. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất.

11. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

12. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này là không quá 20 ngày. Thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian giải quyết hồ sơ giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 15 ngày.

Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể trong trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này.

13. Trường hợp đã có quyết định điều chỉnh việc sử dụng đất do điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án đầu tư từ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh việc sử dụng đất đó mà không phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Điều 104. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, thuê đất do điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án đầu tư

1. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, thuê đất do người sử dụng đất lập gồm:

a) Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, thuê đất do có điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư hoặc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết;

b) Bản sao văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc bản sao văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết (nếu có);

c) Bản sao Điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án đầu tư;

d) Bản sao quyết định giao đất, cho thuê đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc bản sao quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc bản sao quyết định giao lại đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao văn bản của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng đất (nếu có);

đ) Bản sao các văn bản chứng minh về điều kiện của chủ đầu tư, của dự án quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật Đất đai, về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Văn bản của cơ quan thuế đối với trường hợp miễn tiền tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

c) Văn bản phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

d) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Hồ sơ sau khi có quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập, gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Văn bản về giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

d) Điều chỉnh Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở tài sản gắn liền với đất;

e) Biên bản xác nhận thực địa;

g) Biên bản giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Trách nhiệm của các cơ quan, người sử dụng đất trong việc lập hồ sơ điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều này;

b) Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Cơ quan thuế chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm b khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều này;

đ) Cơ quan tài nguyên và môi trường chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ quy định tại điểm c và d khoản 2 và điểm d, đ, e và g khoản 3 Điều này;

e) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có

trách nhiệm để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;.

5. Hồ sơ giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất (nếu có).

Mục 3

CÁC TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, KHÔNG ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 105. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây:

1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.

2. Sử dụng đất thương mại, dịch vụ.

3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Điều 106. Giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân được hưởng chính sách giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai được giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo dự án bố trí đất ở, nhà ở cho cho cán bộ, công chức, viên chức do cơ quan, đơn vị nơi người đó công tác thực hiện hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định. Trường hợp cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền thì theo đề nghị của thủ trưởng cơ quan, đơn vị nơi người đó công tác, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất xem xét quỹ đất tái định cư (nếu còn) trên địa bàn hoặc quỹ đất khác phù hợp để giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức đó.

2. Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai được giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo dự án bố trí đất ở cho cho cá nhân không có đất ở, nhà ở trên địa bàn xã, thị trấn do Ủy

ban nhân dân cấp xã đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt và thực hiện giao đất ở theo quy định.

3. Trường hợp đặc biệt cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thể xây dựng dự án bố trí đất ở, nhà ở cho cá nhân quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều này mà cá nhân thuộc diện hưởng chính sách ưu đãi về đất đai thực sự có nhu cầu về chỗ ở thì cơ quan, đơn vị nơi người đó công tác đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định đối với từng trường hợp cụ thể đảm bảo công bằng, khách quan, đảm bảo an sinh xã hội.

4. Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này khi tham gia các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền tổ chức không được hưởng quyền ưu tiên về việc giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 107. Giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực

1. Nhà đầu tư thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 của Luật Đất đai có dự án đầu tư được cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư chấp thuận nhà đầu tư thì được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 228 của Luật Đất đai.

Điều 108. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đưa ra đấu giá nhưng không thành

1. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành do chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật Đất đai thì giao đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không gắn với dự án đầu tư mà tổ chức, cá nhân là người duy nhất đăng ký tham gia hoặc người khác có nhu cầu sử dụng đất có đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giao đất, cho thuê đất theo thủ tục quy định tại Điều 228 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gắn với dự án đầu tư thì tổ chức cá nhân là người duy nhất đăng ký tham gia hoặc người khác có nhu cầu sử dụng đất

đề xuất dự án đầu tư và được cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư chấp thuận nhà đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giao đất, cho thuê đất theo thủ tục quy định tại Điều 228 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá thì giao đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không gắn với dự án đầu tư mà tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất (không tham gia đấu giá trước đó) có đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giao đất, cho thuê đất theo thủ tục quy định tại Điều 228 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gắn với dự án đầu tư thì tổ chức cá nhân có nhu cầu sử dụng đất (không tham gia đấu giá trước đó) đề xuất dự án đầu tư và được cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư chấp thuận nhà đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giao đất, cho thuê đất theo thủ tục quy định tại Điều 228 của Luật Đất đai.

Mục 4
ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 109. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 110. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập trong trường hợp đặc biệt.

Điều 111. Điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ngoài các Điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai, tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại

Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai. Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên;

b) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 122 của Luật Đất đai;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a khoản này và điểm b, điểm đ khoản 1 Điều này.

Điều 112. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có);

b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá;

e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

g) Dự kiến giá khởi điểm;

h) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;

i) Các nội dung khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương;

k) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);

l) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 113. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;

c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 114. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

1. Căn cứ Phương án đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Căn cứ Phương án đấu giá, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 115. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;

d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất;

đ) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Các nội dung khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương.

Điều 116. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại

chúng ít nhất 02 lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định cụ thể tại địa phương (nếu có).

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính như sau:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm);

c) Giá khởi điểm bán đấu giá;

d) Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc bán đấu giá;

đ) Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

g) Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;

h) Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá;

i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá;

k) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong trường hợp phương án đấu giá quyền sử dụng đất có phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc

trong trường hợp có báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 117. Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 118. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;

d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá;

e) Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài

nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);

c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;

đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;

e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 119. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước không quá 60 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

4. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Điều 120. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

Điều 121. Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích

1. Diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều 179 của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo cơ quan chuyên môn xác định giá khởi điểm để Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản mà không phải thực hiện thủ tục thuê đơn vị tư vấn định giá đất, thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích.

Mục 5
ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 122. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai hoặc thực hiện theo hình thức lựa chọn nhà đầu tư khác trên cơ sở các yếu tố sau:

a) Quy mô, diện tích dự án;

b) Khả năng bố trí vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Yêu cầu về khả năng tài chính để triển khai dự án;

d) Yêu cầu về kỹ thuật, môi trường sinh thái;

đ) Yêu cầu về người sử dụng đất được tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất;

e) Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc của dự án;

g) Các yếu tố khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất.

2. Trên cơ sở tiêu chí do Hội đồng nhân dân quy định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc các khu đất có tiềm năng phát triển kèm theo thuyết minh về ý tưởng đề xuất dự án để trình Hội đồng nhân xem xét quyết định việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư khác.

Điều 123. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

1. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất có phần diện tích thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này là diện tích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

2. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều này chiếm trên 50% diện tích đất của cả dự án và có phần diện tích đất quy

định tại khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.

Điều 124. Công bố danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định

1. Trên cơ sở các dự án, khu đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp danh sách và công bố trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh, Cổng thông tin đấu thầu quốc gia.

2. Đối với các dự án không được thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp danh sách và công bố như sau:

a) Danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thì Công bố trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất;

b) Danh mục các khu đất thực hiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

Điều 125. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước và nhà đầu tư đối với công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trên cơ sở dự án đầu tư, Ủy ban nhân dân chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng đàm phán với nhà đầu tư về thời hạn hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiến độ bàn giao mặt bằng, tiến độ giao đất cho thuê đất đảm bảo khả thi và tiết kiệm ngân sách nhà nước. Đồng thời Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất tập trung thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đảm bảo tiến độ đã cam kết.

2. Trường hợp quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất, nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập không có văn bản phúc đáp và chứng minh được khả năng thu xếp vốn thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định hủy kết quả trúng thầu và cho tổ chức đấu thầu lại. Nhà đầu tư trúng thầu khi tổ chức đấu thầu lại có trách nhiệm hoàn trả cho nhà đầu tư đã bị hủy kết quả trúng thầu chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng và các khoản nghĩa vụ tài chính đã nộp ngân sách.

Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (khoản 6 và điểm d khoản 7 Điều 126)

1. Tổ chức kinh tế do Nhà đầu tư trúng thầu thành lập là doanh nghiệp được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án phải có vốn điều lệ với tỷ lệ 100% vốn của Nhà đầu tư trúng thầu.

2. Trường hợp liên danh giữa nhiều nhà đầu tư tham gia đấu thầu thì tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất là doanh nghiệp có vốn cổ phần, phần vốn góp của các nhà đầu tư đã liên danh tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập được thực hiện theo quy định tại Điều 228 của Luật Đất đai.

MỤC 6
SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI THÔNG QUA THỎA THUẬN VỀ NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC ĐANG CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 127. Tiêu chí để tách thành dự án độc lập đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

1. Việc tách thành dự án độc lập đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong phạm vi dự án dựa trên các tiêu chí sau:

a) Quy hoạch;

b) Diện tích đất, quy mô, tỷ lệ;

c) Vị trí khu đất;

d) Các tiêu chí khác.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tiêu chí để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 128. Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh văn bản đề xuất dự án sử dụng đất bao gồm các nội dung: địa điểm,

diện tích đất, mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án, thời hạn sử dụng đất, tiến độ thực hiện dự án, nội dung khác theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề xuất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định. Văn bản thẩm định gồm các nội dung sau:

a) Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai; đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;

b) Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện liên quan đến khu đất, thửa đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án;

c) Các thông tin trong hồ sơ địa chính của thửa đất, khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án;

d) Kết luận về việc đủ điều kiện cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp; trường hợp không đủ điều kiện thì nêu rõ lý do;

đ) Kiến nghị đề xuất việc chấp thuận hay không chấp thuận cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng.

3. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ thẩm định trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc văn bản không chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án gửi tổ chức kinh tế đã nộp hồ sơ.

4. Căn cứ văn bản chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, tổ chức kinh tế thực hiện việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định và chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Chương VIII

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 129. Đất sử dụng có thời hạn

1. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại các điều 188, 189, 191 và 215 Luật Đất đai được xem xét, quyết định theo thời hạn của dự án đầu tư hoặc theo đơn xin giao đất, cho thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa sử dụng để sử dụng vào các mục đích thì thời hạn sử dụng đất được tính theo thời hạn của loại đất được giao đất, cho thuê đất.

Điều 130. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết hạn sử dụng đất

1. Tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu kinh tế và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất;

Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư.

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn thì giao Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký;

Đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất mà phải làm thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư thì việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư.

Trường hợp dự án đầu tư có điều chỉnh quy mô mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh theo thời gian hoạt động của dự án.

c) Người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã;

đ) Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định.

2. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 172 và khoản 2 Điều 245 của Luật đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

3. Trường hợp cá nhân quy định tại khoản 2 Điều này có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra hồ sơ, xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 172 và khoản 2 Điều 245 Luật Đất đai vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 131. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất nông nghiệp của cơ sở tôn giáo

Cơ sở tôn giáo sử dụng đất nông nghiệp có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, cơ sở tôn giáo nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn thì trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định gia hạn quyền sử dụng đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký.

3. Cơ sở tôn giáo nộp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho cơ sở tôn giáo.

5. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định.

Điều 132. Rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo các Sở, ngành; Ủy ban nhân dân cấp huyện; các công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh do nhà nước làm chủ sở hữu mà không thuộc đối tượng sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ và các nông, lâm trường quốc doanh chưa thực hiện chuyển đổi thành công ty nông, lâm nghiệp thuộc sở hữu nhà nước (sau đây gọi chung là công ty nông, lâm nghiệp) thực hiện việc rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai.

2. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất; quy hoạch sử dụng đất; đề án, phương án về sắp xếp công ty nông, lâm nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các văn bản khác có liên quan (nếu có) để đề xuất phương án sử dụng đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại và xác định rõ khu vực, vị trí, ranh giới, diện tích phần đất bàn giao về địa phương.

a) Diện tích đất, loại đất công ty nông, lâm nghiệp đề nghị giữ lại phải nằm trong đề án, phương án về sắp xếp công ty nông, lâm nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phù hợp chức năng, nhiệm vụ của công ty, hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Đối với diện tích đất nằm trong phương án giữ lại của công ty mà đang giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp, thì công ty phải có phương án xử lý dứt điểm và thuyết minh rõ trong phương án sử dụng đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại;

b) Diện tích đất nằm ngoài phương án giữ lại của công ty nêu trên, công ty nông, lâm nghiệp lập hồ sơ kèm theo toàn bộ tài liệu đang quản lý đất và thực hiện bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 181 của Luật Đất đai. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thu hồi phần diện tích nằm ngoài phương án sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp. Quyết định thu hồi đất phải thể hiện rõ về diện tích, vị trí, ranh giới và các hình thức đang quản lý, sử dụng được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 181 của Luật Đất đai và các nội dung khác có liên quan (nếu có).

3. Đối với các công ty nông, lâm nghiệp đã được phê duyệt phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng không thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 của Luật Đất đai thì không phải thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này mà thực hiện theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt.

4. Đối với đất của công ty phải giải thể, do thu hẹp nhiệm vụ không còn nhu cầu sử dụng; đất không sử dụng, đất công ty đang khoán trắng, sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất đã chuyển nhượng; diện tích đất đã bán vườn cây; đất kết cấu hạ tầng không phục vụ sản xuất và các loại đất khác phải thu hồi theo quy định thì phải bàn giao về địa phương và được thực hiện theo quy định tại Điều 134 của Nghị định này.

Điều 133. Lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất đối với phần đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại

1. Trong quá trình thực hiện sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động, các công ty nông, lâm nghiệp đang sử dụng đất có trách nhiệm:

a) Căn cứ kết quả rà soát quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 130 của Nghị định này để lập phương án sử dụng đất đối với phần đất công ty nông, lâm nghiệp giữ

lại (sau đây gọi là phương án sử dụng đất giữ lại);

b) Nội dung phương án sử dụng đất giữ lại gồm: Căn cứ lập; phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; định hướng sử dụng đất, phương hướng nhiệm vụ, phương án sản xuất - kinh doanh cụ thể của công ty nông, lâm nghiệp; đánh giá tác động của phương án sử dụng đất giữ lại đến kinh tế - xã hội, môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh; xác định các giải pháp tổ chức thực hiện; xác định vị trí, ranh giới, diện tích khu vực đất bàn giao cho địa phương; báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất giữ lại;

c) Lập hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, sửa chữa, hoàn thiện lại hồ sơ và đề nghị Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án sử dụng đất giữ lại, hồ sơ bao gồm: Tờ trình, văn bản đề nghị phê duyệt, báo cáo thuyết minh tổng hợp, báo cáo giải trình và sửa chữa hồ sơ (nếu có) và các tài liệu khác có liên quan (nếu có); hồ sơ được lập thành 10 bộ, nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đối chiếu hồ sơ quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, nếu đầy đủ thì tổ chức thẩm định như sau:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ của công ty nông, lâm nghiệp đến Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, các Sở, ngành và địa phương có liên quan để lấy ý kiến;

b) Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp để thẩm định phương án sử dụng đất giữ lại;

d) Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày thẩm định nếu hồ sơ của công ty nông, lâm nghiệp không phải chỉnh sửa thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

Trường hợp hồ sơ phải chỉnh sửa thì trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày thẩm định Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho công ty nông, lâm nghiệp để hoàn thiện; trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày công ty nông, lâm nghiệp hoàn thiện hồ sơ và gửi lại Sở Tài nguyên và Môi trường, nếu hồ sơ đầy đủ thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất giữ lại.

4. Phương án sử dụng đất giữ lại sau khi được phê duyệt nếu thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính dẫn đến sai khác về diện tích mà ranh giới sử dụng đất không thay đổi thì công ty nông, lâm nghiệp có trách nhiệm đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận diện tích thay đổi mà không phải điều chỉnh phương án sử dụng đất giữ lại.

Trường hợp phương án sử dụng đất giữ lại sau khi được phê duyệt nếu thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính dẫn đến sai khác về diện tích mà ranh giới sử dụng đất có thay đổi thì công ty nông, lâm nghiệp có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh phương án sử dụng đất giữ lại đối với các thay đổi nêu trên và trình thẩm định, phê duyệt; việc rà soát, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất giữ lại điều chỉnh thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

5. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc lập và thực hiện phương án sử dụng đất giữ lại:

a) Xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất giữ lại;

b) Chỉ đạo thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính, xác định ranh giới, cắm mốc giới sử dụng đất và bố trí kinh phí để thực hiện;

c) Chỉ đạo xử lý dứt điểm đất công ty nông, lâm nghiệp đã giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp theo phương án sử dụng đất giữ lại đã được phê duyệt;

d) Chỉ đạo việc xác định giá đất, giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho công ty nông, lâm nghiệp trên địa bàn để thực hiện phương án sử dụng đất giữ lại đã phê duyệt.

Đối với diện tích đất nằm trong phương án sử dụng đất giữ lại nếu còn có tồn tại nêu tại điểm a khoản 2 Điều 36 của Nghị định này thì việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép thực hiện cho từng phần diện tích đất khi các tồn tại đó được xử lý dứt điểm; trường hợp trong thời gian 24 tháng từ ngày phương án sử dụng đất giữ lại đã phê duyệt mà phần diện tích đất còn có tồn tại nêu tại điểm a khoản 2 Điều 36 của Nghị định này thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo bàn giao phần diện tích này về địa phương để xử lý theo quy định tại Điều 38 của Nghị định này.

Sau khi thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho công ty nông, lâm nghiệp theo phương án sử dụng đất giữ lại đã được phê duyệt mà thực hiện việc thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai thì không phải điều chỉnh lại phương án sử dụng đất giữ lại.

6. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương án sử dụng đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp.

Điều 134. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất đối với phần đất công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương

1. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp đã giao về địa phương nhưng chưa thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, gồm đất nằm ngoài ranh giới sử dụng các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, nông trường, lâm trường, ban quản lý rừng giữ lại theo phương án được duyệt và đất các đối tượng trên đã giải thể hoặc thực tế không quản lý, sử dụng trong quá trình sắp xếp (sau đây gọi là đất bàn giao về địa phương), thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Uỷ ban nhân dân cấp huyện chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành có liên quan, Uỷ ban nhân dân cấp xã và công ty nông, lâm nghiệp rà soát hiện trạng sử dụng đất; hồ sơ, tài liệu quản lý, sử dụng; đối tượng được ưu tiên sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất của địa phương;

b) Lập, trình thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất bàn giao về địa phương và tổ chức thực hiện phương án sau khi được phê duyệt;

c) Đối với đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương khi thực hiện việc sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ thì tiếp tục thực hiện theo phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động đã được phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại theo quy định của Nghị định này.

2. Việc rà soát hiện trạng sử dụng đất; hồ sơ, tài liệu quản lý, sử dụng; đối tượng được ưu tiên sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất thực hiện như sau:

a) Hiện trạng sử dụng đất được rà soát theo từng đối tượng sử dụng đất cụ thể

về vị trí, ranh giới, diện tích, nguồn gốc sử dụng của từng đối tượng khi các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương, trong đó phải thể hiện rõ: đất công ty tự tổ chức sản xuất, giao khoán đất theo các hình thức, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, lấn đất, chiếm đất và tranh chấp;

b) Hồ sơ, tài liệu quản lý, sử dụng đất gồm hồ sơ tài liệu do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao, hồ sơ đang quản lý tại địa phương, hồ sơ do người sử dụng đất cung cấp và các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan;

c) Các đối tượng được ưu tiên sử dụng đất xác định theo quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai;

d) Rà soát quy hoạch sử dụng đất của địa phương đã được phê duyệt để xác định diện tích đất bàn giao đã có trong quy hoạch sử dụng đất và chưa có trong quy hoạch sử dụng đất.

3. Căn cứ kết quả rà soát quy định tại khoản 2 Điều này và quy định pháp luật có liên quan để tổ chức lập phương án sử dụng đất đối với diện tích đất bàn giao về địa phương. Nội dung của phương án sử dụng đất gồm:

a) Căn cứ lập phương án sử dụng đất;

b) Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

c) Định hướng sử dụng đất, xác định đất cho từng đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai;

d) Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh;

đ) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất;

e) Báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện lập hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án sử dụng đất bàn giao về địa phương. Hồ sơ gồm Tờ trình, báo cáo thuyết minh phương án sử dụng đất và các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

5. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, các Sở, ngành và công ty nông, lâm nghiệp có đất bàn giao về địa phương để thẩm định phương án sử dụng đất bàn giao về địa phương do Ủy ban nhân dân cấp huyện trình; lập báo cáo kết quả thẩm định và gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc lập và triển khai thực hiện phương án sử dụng đất:

a) Xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất bàn giao về địa phương do Ủy ban nhân dân cấp huyện trình;

b) Chỉ đạo việc đo đạc lập bản đồ địa chính đất bàn giao về địa phương và bố trí kinh phí để thực hiện.

Khi thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính mà dẫn đến sự sai khác về diện tích, ranh giới thửa đất giữa kết quả đo đạc với phương án sử dụng đất đã phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo rà soát, điều chỉnh phương án sử dụng đất đối với các thay đổi nêu trên và trình thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất điều chỉnh theo quy định tại khoản 4 Điều này để thực hiện.

c) Chỉ đạo việc tổ chức, triển khai thực hiện phương án sử dụng đất bàn giao về địa phương đã được phê duyệt; trong đó, ưu tiên tập trung nguồn lực để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, xác định nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các đối tượng đã được xác định trong phương án;

d) Căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thuê đơn vị tư vấn và quyết định định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá để thực hiện việc lập phương án sử dụng đất diện tích bàn giao về địa phương theo quy định của pháp luật.

Điều 135. Giải quyết và xử lý quỹ đất các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương

1. Đối với diện tích đất có nguồn gốc từ trước khi thành lập nông, lâm trường nhưng bị khoanh vào ranh giới nông, lâm trường mà thực tế nông, lâm trường chưa quản lý, sử dụng quỹ đất này thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các điều 137, 138, 139, 140 và 150 Luật Đất đai.

2. Đối với diện tích đất có nguồn gốc được nông trường, lâm trường, công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp giao thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các điều 137, 138, 139, 140 và 150 Luật Đất đai.

3. Đối với diện tích đất có nguồn gốc lấn, chiếm đất đã giao cho nông trường, lâm trường, công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất và tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 139 Luật Đất

đai; diện tích đất không được cấp Giấy chứng nhận và diện tích đất thực hiện giao khoán sau ngày 01 tháng 02 năm 2015 thì thực hiện chấm dứt hợp đồng giao khoán và thu hồi.

4. Đối với diện tích đất nông nghiệp tự ý sử dụng đất hoặc khai hoang, phục hoá nằm trong ranh giới đã giao cho nông trường, lâm trường, công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được xem xét cấp giấy chứng nhận theo các điều 138, 139 và 140 Luật Đất đai.

5. Đối với diện tích đất bàn giao về địa phương nhưng chưa có người sử dụng đất và đất thu hồi theo quy định tại khoản 3 Điều này thì thực hiện giao, cho thuê đất theo quy định tại Điều 16 và các điểm c, d, đ và e khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai.

6. Người sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 2 và 3 Điều này thì diện tích đất nông nghiệp được công nhận theo hạn mức theo quy định tại Điều 176 Luật Đất đai; phần diện tích đất vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất, nếu người sử dụng đất không thực hiện việc thuê đất thì thu hồi đất và thực hiện theo quy định khoản 5 Điều này.

7. Trường hợp công ty nông, lâm nghiệp đã góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư mà hình thành pháp nhân mới sử dụng đất đúng mục đích thì được xem xét cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận cho pháp nhân mới; nếu sử dụng đất không đúng mục đích thì thu hồi đất và thực hiện theo quy định khoản 5 Điều này.

8. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 15 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP như sau:

“c) Diện tích đất giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều này không vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 176 Luật Đất đai; phần diện tích đất vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất, nếu người sử dụng đất không thực hiện việc thuê đất thì thu hồi đất và thực hiện giao, cho thuê đất theo quy định tại Điều 16 và các điểm a, b và c khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai”.

Mục 2

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG LẤN BIỂN

Điều 136. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực biển được xác định để thực hiện lấn biển

1. Khu vực biển được xác định để thực hiện lấn biển phải được xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ trên nền bản đồ địa hình đáy biển do Bộ Tài nguyên và Môi trường xuất bản. Việc xác định khu vực biển để thực hiện lấn biển đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc quy định tại điểm a, b và d khoản 2 Điều 190 Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo xác định, đưa khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển vào phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai theo khu chức năng, loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện của quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện để trình phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp khu vực biển được xác định để lấn biển đã có trong quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị (trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 66 Luật Đất đai) nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo đưa vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện để trình phê duyệt theo quy định của pháp luật.

4. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án lấn biển phải bố trí và dành quỹ đất dọc theo bờ biển để xây dựng công trình hạ tầng công cộng, bao gồm lối đi xuống biển nhằm bảo đảm quyền tiếp cận biển của người dân, cộng đồng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cụ thể quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng công cộng quy định tại khoản này phù hợp với từng dự án lấn biển.

Điều 137. Phương án lấn biển

1. Căn cứ lập phương án lấn biển là văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Phương án lấn biển được lập như dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các nội dung sau đây:

a) Thông tin về khu vực biển dự kiến lấn biển;

b) Thiết kế cơ sở công trình, hạng mục công trình lấn biển;

c) Phương pháp và các giải pháp kỹ thuật lấn biển;

d) Vật liệu lấn biển và nguồn gốc vật liệu lấn biển;

đ) Dự toán chi phí lấn biển;

e) Thời gian và nguồn vốn lấn biển;

g) Tiến độ thực hiện công trình lấn biển (toàn bộ hoặc từng phần);

h) Tiến độ sử dụng đất sau khi hoàn thành công trình lấn biển;

i) Đánh giá các tác động môi trường, nguy cơ rủi ro thiên tai và biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường, giảm thiểu rủi ro thiên tai; chương trình quản lý, giám sát môi trường;

k) Đánh giá tác động kinh tế - xã hội, thiệt hại và giải pháp hạn chế, bồi thường thiệt hại cho các đối tượng có liên quan tại khu vực lấn biển và khu vực lân cận (nếu có);

l) Các nội dung khác (nếu có).

3. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án lấn biển thực hiện theo trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án lấn biển theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Trách nhiệm lập phương án lấn biển:

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức được giao nhiệm vụ lập phương đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập, trình cấp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án lấn biển;

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu, tổ chức được giao nhiệm vụ lập kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu có trách nhiệm lập, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án lấn biển;

c) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án lấn biển.

5. Thời điểm phê duyệt phương án lấn biển

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, phương án lấn biển đã được phê duyệt là một nội dung của phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu thì phương án lấn biển phải được phê duyệt trước khi phê duyệt kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu cho dự án

theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu thì phương án lấn biển được phê duyệt sau khi có văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật.

6. Phương án lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là căn cứ để quyết định giao khu vực biển để lấn biển.

Điều 138. Giao đất, cho thuê đất đối với khu vực biển được xác định lấn biển

1. Đối với dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì trình tự giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 96 Nghị định này.

Trường hợp dự án lấn biển để phát triển quỹ đất thì sau khi hoàn thành lấn biển và được nghiệm thu theo quy định, nhà đầu tư dự án lấn biển phải bàn giao toàn bộ diện tích đất lấn biển, công trình xây dựng (nếu có) cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thực hiện giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;

c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Có phương án lấn biển đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất

được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

d) Có phương án lấn biển đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được quy định như sau:

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại các điều Điều 109, Điều 110, Điều 111, Điều 112, Điều 113Điều 114, Điều 115 và Điều 120 của Nghị định này;

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu và trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 thì được áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 96 Nghị định này;

c) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 96 Nghị định này.

5. Tổ chức, cá nhân khi nộp hồ sơ giao đất, cho thuê đất nộp kèm theo phương án lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi ký quyết định giao đất, cho thuê đất thì đồng thời ký quyết định giao khu vực biển để lấn biển. Tổ chức, cá nhân không phải thực hiện nộp hồ sơ đề nghị giao khu biển để lấn biển.

Mẫu Quyết định giao khu vực biển để lấn biển được thực hiện theo Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 139. Nghiệm thu hoàn thành lấn biển

1. Sau khi hoàn thành lấn biển theo phương án lấn biển đã được phê duyệt, nhà đầu tư dự án lấn biển có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để được kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành xây dựng công trình lấn biển; trình tự, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình lấn biển theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Căn cứ thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành xây dựng công

trình lấn biển của cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

a) Xác định, cập nhật đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để công bố theo quy định của pháp luật;

b) Xác định, cập nhật đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm, điều chỉnh hành lang bảo vệ bờ biển tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bổ sung, điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Điều 140. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong hoạt động lấn biển

1. Việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai (không bao gồm chi phí lấn biển).

2. Trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu, quyết toán chi phí lấn biển và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định, phê duyệt để làm cơ sở trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết toán thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí của dự án.

4. Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn việc trừ chi phí lấn biển quy định tại khoản 3 Điều này vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

Điều 141. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong hoạt động lấn biển

1. Đối với phần diện tích đất nằm trong đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm thì sau khi nhà đầu tư dự án lấn biển hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất

trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

2. Đối với phần diện tích lấn biển thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện sau khi nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, đã hoàn thành việc lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư và có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành toàn bộ hoặc từng phần công trình lấn biển theo quy định tại Điều 127 Nghị định này; cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Mục 3

TẬP TRUNG, TÍCH TỤ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 142. Quy định về xử lý các trường hợp sử dụng đất khi thực hiện tập trung đất nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp tự thỏa thuận với người sử dụng đất về các nội dung sau:

a) Phương thức tập trung theo quy định tại khoản 2 Điều 193 Luật Đất đai đối với từng người sử dụng đất, từng diện tích đất;

b) Thời gian thực hiện tập trung đất nông nghiệp;

c) Tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất phải đóng góp để xây dựng đường giao thông, thủy lợi nội đồng để đảm bảo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất nông nghiệp;

d) Phương án hoàn trả đất cho người sử dụng đất sau khi kết thúc việc tập trung đất nông nghiệp. Việc hoàn trả đất phải bảo đảm giữ ổn định phương án sử dụng đất nông nghiệp đã tập trung;

đ) Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất tham gia tập trung đất nông nghiệp đối với từng phương thức tập trung;

e) Các thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất gồm những nội dung sau:

a) Xác định phạm vi, địa điểm, ranh giới khu vực tập trung đất nông nghiệp;

b) Hiện trạng sử dụng đất gồm: diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất, người quản lý, người sử dụng đất;

c) Mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp được tập trung;

d) Đề xuất sử dụng đất đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý thuộc khu vực tập trung đất nông nghiệp;

đ) Thiết kế hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng, hệ thống bờ vùng, bờ thửa. Xác định diện tích đất chuyển sang sử dụng vào mục đích giao thông, thủy lợi nội đồng.

2. Trường hợp trong khu vực tập trung đất nông nghiệp mà có diện tích đất nông nghiệp thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Nhà nước quản lý mà chưa cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho tổ chức, cá nhân tập trung đất nông nghiệp thuê không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Giá đất để tính tiền thuê đất theo giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Trường hợp trong khu vực tập trung đất nông nghiệp mà có diện tích đất do Nhà nước quản lý không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp huyện cho tổ chức, cá nhân tập trung đất nông nghiệp thuê không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Giá đất để tính tiền thuê đất theo giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Trường hợp thời hạn sử dụng đất của thửa đất ít hơn thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất thì người sử dụng đất đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai. Người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để thực hiện phương án hoàn trả đất sau khi kết thúc việc tập trung đất nông nghiệp.

Điều 143. Quy định về xử lý các trường hợp sử dụng đất khi thực hiện tích tụ đất nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận theo quy định tại khoản 6 Điều 45

của Luật Đất đai.

1. Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua nhận quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật Đất thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 45 Luật Đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo cơ quan chuyên môn thẩm định phương án sử dụng đất của tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp.

Trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được phương án sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản chấp thuận, trường hợp không chấp thuận thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

4. Trường hợp thời hạn sử dụng đất của thửa đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn ít hơn thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với thời hạn sử dụng đất của phương án theo đề nghị của tổ chức, cá nhân thực hiện tích tụ đất nông nghiệp.

Tổ chức, cá nhân thực hiện tích tụ đất nông nghiệp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định đối với thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh.

Điều 144. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

1. Trách nhiệm tổ chức, cá nhân thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp:

a) Thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết với người sử dụng đất khi thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp;

b) Sử dụng đất đúng mục đích; không làm ô nhiễm, thoái hóa đất sản xuất nông nghiệp; khôi phục lại đất nông nghiệp để bàn giao cho người sử dụng đất hoặc trả chi phí để người sử dụng đất tự khôi phục theo phương án mà các bên đã thỏa thuận sau khi chấm dứt việc thuê quyền sử dụng đất, hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất;

c) Thực hiện việc đăng ký đất đai đối với trường hợp phải đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai;

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

2. Trách nhiệm của người sử dụng đất tham gia tập trung, tích tụ đất nông nghiệp:

a) Thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết với tổ chức, cá nhân thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp;

b) Thực hiện việc đăng ký đất đai đối với trường hợp phải đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 145. Trình tự thực hiện dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp

1. Xây dựng kế hoạch và chỉ đạo, hướng dẫn triển khai thực hiện

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng kế hoạch dồn điền, đổi thửa gắn với quy hoạch nông thôn trên địa bàn toàn tỉnh và bố trí kinh phí theo từng đơn vị cấp huyện, cấp xã trên cơ sở kế hoạch dồn điền, đổi thửa của từng huyện;

Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và các sở, ngành khác có liên quan tổng hợp và thẩm định kinh phí theo đề xuất của cấp huyện, cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định để tổ chức thực hiện.

b) Căn cứ kế hoạch dồn điền, đổi thửa của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng kế hoạch cụ thể trên địa bàn huyện để triển khai và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã xây dựng phương án dồn điền đổi thửa cụ thể trên địa bàn xã;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập Ban chỉ đạo và Tổ công tác giúp việc cho Ban chỉ đạo;

d) Thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương dồn điền, đổi thửa và tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ của các cấp.

Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện việc tuyên truyền, phổ biến chủ trương đồn điền, đổi thửa thông qua các phương tiện truyền hình, phát thanh, tổ chức hội nghị quán triệt tại địa phương và các hình thức khác. Nội dung tuyên truyền, phổ biến về chủ trương, kế hoạch, khu vực, phương pháp triển khai dồn điền, đổi thửa; lợi ích, hiệu quả để nhân dân hiểu và tham gia.

2. Xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa

a) Ban Chỉ đạo, Tổ công tác cấp xã có trách nhiệm tổ chức điều tra, thu thập thông tin, đánh giá hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn; nguyện vọng và nhu cầu sử dụng đất của người dân; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để làm căn cứ xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa đồng thời với việc quy hoạch, thiết kế đồng ruộng;

b) Xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa đồng thời với việc quy hoạch, thiết kế đồng ruộng, đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch nông thôn và phù hợp với điều kiện của địa phương. Phương án dồn điền, đổi thửa phải thể hiện các nội dung như sau: hiện trạng đất đai và các chủ sử dụng đất; tiêu chuẩn diện tích khi dồn điền, đổi thửa; xây dựng phương án quy hoạch, thiết kế đồng ruộng: xác định cụ thể hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng, hệ thống bờ vùng, bờ thửa, các khu chăn nuôi tập trung, các khu đất dịch vụ, đất nông nghiệp công ích, đất nghĩa trang, nghĩa địa và các nội dung khác. Xác định diện tích đất chuyển sang sử dụng vào mục đích giao thông, thủy lợi nội đồng; tỷ lệ diện tích đất người dân phải đóng góp để xây dựng đường giao thông, thủy lợi nội đồng trong trường hợp thiếu diện tích đất để đảm bảo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất nông nghiệp; phương án sắp xếp lại các thửa đất; xác định hệ số để phân chia cho các khu đất, vùng đất nhằm đảm bảo sự công bằng, hợp lý khi dồn điền, đổi thửa; diện tích quỹ đất nông nghiệp công ích; diện tích các khu vực trang trại; quy chế, phương án bốc thăm và xác nhận kết quả bốc thăm vị trí đất đai của từng hộ gia đình, cá nhân; cơ chế xử lý các vướng mắc và khiếu nại của người sử dụng đất liên quan đến việc đồn điền, đổi thửa;

c) Niêm yết công khai phương án dồn điền, đổi thửa tại điểm dân cư, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức họp dân theo từng thôn để lấy ý kiến;

Ban chỉ đạo, Tổ công tác cấp xã tổng hợp các ý kiến góp ý của nhân dân và tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý; lập thành biên bản có sự chứng kiến của đại điện Ủy ban nhân dân cấp xã, trưởng thôn và đại diện người dân về các nội dung cơ bản đã được thống nhất của phương án dồn điền, đổi thửa;

Phương án dồn điền, đổi thửa phải đảm bảo sự đồng thuận của người dân tham gia phương án.

d) Ban chỉ đạo, Tổ công tác cấp xã hoàn thiện phương án dồn điền, đổi thửa theo ý kiến góp ý của người dân để Ủy ban nhân dân cấp xã trình Hội đồng nhân dân cấp xã thông qua trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện;

đ) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các phòng, ban có liên quan tổ chức thẩm tra phương án dồn điền, đổi thửa của Ủy ban nhân dân cấp xã và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định phê duyệt.

3. Tổ chức thực hiện phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt

a) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết công khai phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt trong suốt quá trình dồn điền, đổi thửa;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức bốc thăm vị trí đất của từng hộ gia đình, cá nhân; triển khai đo đạc, cắm mốc ranh giới theo quy định để xác định vị trí, diện tích đất cho từng hộ gia đình, cá nhân trên thực địa theo phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt; tiến hành thi công đường giao thông, thủy lợi nội đồng.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã theo chức năng, nhiệm vụ quy định thực hiện:

a) Đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính theo phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt;

b) Ký lại hợp đồng thuê đất theo phương án dồn điền, đổi thửa được phê duyệt đối với các trường hợp thuê đất;

c) Tiếp nhận hồ sơ, thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau dồn điền, đổi thửa.

5. Tổ chức tổng kết công tác dồn điền, đổi thửa

a) Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, tập hợp các tài liệu có liên quan đến dồn điền, đổi thửa; đóng gói hồ sơ, tài liệu để bàn giao, lưu trữ, quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức tổng kết công tác dồn điền, đổi thửa trên địa bàn.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc tổ chức thực hiện dồn điền, đổi thửa cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Mục 4

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH

Điều 146. Quy định chung về đất quốc phòng, an ninh

1. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là người sử dụng đất đối với đất cho các đơn vị đóng quân trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này; đất làm căn cứ quân sự; đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; đất làm nhà công vụ, nhà khách, nhà ở doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân; đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm

vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng;

b) Các đơn vị trực tiếp sử dụng đất là người sử dụng đất đối với đất làm ga, cảng, công trình thông tin quân sự; đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí; đất làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, bệnh viện, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Công an tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Công an phường, thị trấn; đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở.

2. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh phải được sử dụng đúng mục đích đã được xác định. Đối với diện tích đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo cho đơn vị sử dụng đất để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích; sau 12 tháng kể từ ngày được thông báo, nếu đơn vị sử dụng đất không khắc phục để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

3. Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang quản lý, sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý và xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình cán bộ, chiến sỹ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh đang sử dụng thì phải chuyển sang hình thức thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công

an phê duyệt;

c) Đối với diện tích đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất để giao, cho thuê sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được thực hiện theo quy định tại Nghị định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 147. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm

Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để phục vụ chủ yếu cho nhiệm vụ của đơn vị và thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm:

1. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức tăng gia sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, nuôi trồng, chế biến thủy sản.

2. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật gồm:

a) Thư viện, bảo tàng; nhà hát, cơ sở phát thanh, truyền hình, điện ảnh; cơ sở báo chí, in ấn, xuất bản; nhà khách, nhà công vụ; cơ sở y tế, nhà ăn điều dưỡng, nhà nghỉ dưỡng, trung tâm điều dưỡng và phục hồi chức năng; căng tin nội bộ;

b) Cơ sở nghiên cứu, chế tạo, sản xuất, sửa chữa trang thiết bị, phương tiện kỹ thuật quân sự, nghiệp vụ, công cụ hỗ trợ; cơ sở sản xuất quân trang; cơ sở sản xuất thực nghiệm; cơ sở xúc tiến thương mại quân sự, đối ngoại quân sự, an ninh;

c) Cơ sở bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy, tàu, thuyền, trang thiết bị kỹ thuật; kho, trạm dự trữ, cung ứng, cấp phát xăng, dầu; kho, bãi phương tiện vận tải, kỹ thuật nghiệp vụ; cơ sở dịch vụ hậu cần nghề cá; vị trí lắp đặt, bảo đảm an ninh, an toàn cho thiết bị của dịch vụ bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, điện lực, ngân hàng phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất,

xây dựng kinh tế để tổ chức lao động, giáo dục, giáo dục cải tạo, rèn luyện gồm:

a) Cơ sở giáo dục, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp; cơ sở thi đấu, tập luyện thể dục, thể thao; cơ sở huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ;

b) Khu lao động, dạy nghề cho phạm nhân;

c) Nhà xưởng lao động cải tạo cho phạm nhân;

d) Công trình phục vụ sinh hoạt của cán bộ, chiến sĩ, học viên, phạm nhân.

Điều 148. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an được tiếp tục thực hiện dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết theo quy định tại khoản 3 Điều 251 Luật Đất đai và đơn vị quân đội, đơn vị công an sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại Điều 147 Nghị định này.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư, doanh nghiệp quân đội, công an sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

3. Tiền sử dụng đất hàng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế là giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành; thời điểm tính thu tiền sử dụng đất hàng năm là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án sử dụng đất.

Điều 149. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế có trách nhiệm rà soát, lập hồ sơ phương án sử dụng đất, gồm:

a) Phương án sử dụng đất;

b) Bản sao quyết định vị trí đóng quân hoặc bản sao quyết định giao cơ sở nhà đất; bản sao quyết định quy mô giam giữ (nếu có); bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyết định giao đất (nếu có);

c) Sơ đồ vị trí hiện trạng khu đất;

d) Bản sao các văn bản có liên quan về việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh

kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (nếu có).

2. Các cơ quan chuyên môn của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm tổ chức thẩm định phương án sử dụng đất, nội dung gồm:

a) Sự cần thiết sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế và việc đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

b) Nội dung, vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

c) Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh và quy hoạch địa phương;

d) Phương án xử lý tài sản gắn liền với đất được tạo lập khi chấm dứt việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

đ) Hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường;

e) Giải pháp tổ chức thực hiện.

3. Trình tự thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

Mục 5

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 150. Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra và xử lý đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng so với tiến độ sử dụng đất đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất với chủ đầu tư.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung:

a) Chịu trách nhiệm trước Nhà nước và pháp luật về việc quản lý, sử dụng đất trong khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung;

b) Khi ký hợp đồng cho thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư; có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên

thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng và có biện pháp xử lý nếu bên thuê đất, bên thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng;

c) Hàng năm, nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê lại trong khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung trên trang thông tin điện tử của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trường hợp bên thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết trong hợp đồng thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có trách nhiệm thực hiện như sau:

a) Yêu cầu bên thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng hoặc có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Lập danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng để báo cáo Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với việc sử dụng đất trong khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung.

Các cơ quan nhận được báo cáo và nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có trách nhiệm công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng trên trang thông tin điện tử của cơ quan, đơn vị.

4. Trường hợp nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung đã thực hiện các quy định tại khoản 4 Điều này mà bên thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ kết quả kiểm tra, kết luận thanh tra thực hiện thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê lại đất và bàn giao cho nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung.

Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản

tập trung và bên thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Nhà đầu tư dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung không phải trả tiền thuê đất đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh sử dụng chung cho toàn khu.

Điều 151. Đất xây dựng nhà chung cư

1. Đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư) bao gồm đất xây dựng khối nhà chung cư, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; được cấp Giấy chứng nhận;

b) Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân ở cả trong và ngoài nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền.

3. Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận trong các dự án xây dựng nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho

các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua;

b) Quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này là quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia. Tỷ lệ phần quyền sử dụng đất được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ trong nhà chung cư. Việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất khu chung cư do đa số người chiếm tỷ lệ phần quyền sử dụng đất quyết định nhưng phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng và phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất sử dụng chung quy định tại điểm a khoản này theo thời hạn ổn định lâu dài; diện tích căn hộ được xác định theo hợp đồng mua bán căn hộ;

d) Khi cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ thì Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này.

Diện tích đất thuộc dự án phát triển nhà ở còn lại ngoài phần diện tích quy định tại điểm b khoản 2 và điểm a khoản này thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư.

Điều 152. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra và xử lý đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong các khu chức năng của khu kinh tế nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng so với tiến độ sử dụng đất.

2. Việc quản lý, sử dụng đối với đất khác không thuộc các khu chức năng của khu kinh tế và các nhiệm vụ khác về quản lý đất đai trong khu kinh tế do cơ quan hành chính các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực

hiện dự án, nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

4. Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong khu kinh tế được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

Điều 153. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra và xử lý đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng so với tiến độ sử dụng đất đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất với chủ đầu tư kết cấu hạ tầng.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao:

a) Chịu trách nhiệm trước Nhà nước và pháp luật về việc quản lý, sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao;

b) Khi ký hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư; có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng và có biện pháp xử lý nếu bên thuê đất, bên thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng;

c) Hàng năm, nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, chưa cho thuê lại trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao trên trang thông tin điện tử của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có trách nhiệm thực hiện như sau:

a) Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng hoặc có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Lập danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất

vào sử dụng để báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với việc sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp; báo cáo Sở Khoa học và Công nghệ, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Khoa học và Công nghệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với việc sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

Các cơ quan nhận được báo cáo và nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có trách nhiệm công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng trên trang thông tin điện tử của cơ quan, đơn vị.

4. Trường hợp nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao đã thực hiện các quy định tại khoản 4 Điều này mà bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ kết quả kiểm tra, kết luận thanh tra thực hiện thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất và bàn giao cho nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp bất khả kháng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất đối với các trường hợp sau:

a) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng so với tiến độ sử dụng đất đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Quá thời hạn 24 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp các bên không có ký kết về tiến độ đưa đất vào sử dụng trong hợp đồng mà không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc thu hồi đất đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này.

7. Đơn vị sự nghiệp công lập được cơ quan có thẩm quyền giao làm chủ đầu tư dự án kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại địa bàn ưu đãi

đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, huyện biên giới, hải đảo được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án thì được cho thuê đất, cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng; có trách nhiệm thực hiện và tuân thủ theo các quy định tại Điều này.

8. Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh sử dụng chung cho toàn khu, không bao gồm công trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

Điều 154. Đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng cảng hàng không, sân bay đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Giao thông vận tải, Bộ Quốc phòng xác định ranh giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng, khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý.

2. Trách nhiệm của Cảng vụ hàng không đối với diện tích đất thuộc cảng hàng không, sân bay dân dụng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao quản lý, sử dụng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả đối với diện tích đất được giao;

b) Kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân đã được Cảng vụ hàng không giao đất, cho thuê đất;

c) Quyết định chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với trường hợp vi phạm hợp đồng thuê đất của Cảng vụ hàng không;

d) Kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 124 của Luật Đất đai thu hồi đất đối với trường hợp được Cảng vụ hàng không giao đất, cho thuê đất mà thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 5, 6 và 9 của Điều 81 và các điểm a, b, c và d khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật Đất đai;

đ) Đối với diện tích đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân tại cảng hàng không, sân bay, các công trình kết cấu hạ tầng và các công trình, khu phụ trợ khác của sân bay do Nhà nước sở hữu, diện tích đất do Cảng vụ hàng không đã thực hiện giao đất, cho thuê đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì Cảng vụ hàng không có trách nhiệm rà soát, đo đạc, kê khai, hoàn thiện các thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

3. Đối với đất để xây dựng cảng hàng không, sân bay dân dụng mới hoặc mở rộng thì thực hiện như sau:

a) Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 209 của Luật Đất đai, cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 209 của Luật Đất đai;

b) Cảng vụ hàng không có trách nhiệm quản lý đối với phần diện tích đất chưa giao, chưa cho thuê thuộc phạm vi cảng hàng không, sân bay dân dụng.

Điều 155. Đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn

1. Việc xác định phạm vi bảo vệ của công trình quốc phòng và khu quân sự quy định tại điểm b khoản 1 Điều 210 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.

2. Căn cứ quy định về phạm vi của hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình, khu vực xây dựng phương án cắm mốc giới xác định cụ thể hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có công trình phê duyệt; đồng thời thông báo cho Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn biết để phối hợp bảo vệ.

3. Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn, cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình, khu vực đó trong việc công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực và cắm mốc giới trên thực địa, bàn giao mốc giới cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình, khu vực để quản lý.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có công trình, khu vực rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực để kiến nghị cơ quan nhà nước

có thẩm quyền giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực thì chủ công trình, người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục. Chủ công trình phải chịu trách nhiệm đối với việc khắc phục đó; nếu không khắc phục được thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để quyết định thu hồi đất đó. Người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ đối với đất và tài sản gắn liền với đất đã có từ trước khi hành lang an toàn công trình được công bố, được bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật;

Trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình tiến hành thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để quyết định thu hồi đất đó. Người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình, khu vực;

c) Đất trong hành lang an toàn công trình, khu vực được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất.

Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực. Trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực để xử lý.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm sau:

a) Phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực; ngăn chặn kịp thời các công trình xây dựng trái phép trên đất hành lang bảo vệ an toàn công trình,

khu vực; buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm;

b) Phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình, khu vực; phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc công bố mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực;

c) Trường hợp để xảy ra lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực tại địa phương thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp phải liên đới chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

6. Việc sử dụng đất tạm thời để thi công công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn do đơn vị thi công và người sử dụng đất thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 156. Đất xây dựng công trình ngầm

1. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm thì phải có dự án đầu tư, hạng mục đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về kiến trúc.

Việc kết nối các công trình ngầm được thể hiện thông qua quy hoạch xây dựng và các quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm nằm trong phần diện tích thuộc quyền sử dụng của nhà đầu tư thì nhà đầu tư thực hiện việc xây dựng theo giấy phép đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp nằm ngoài phạm vi sử dụng đất của nhà đầu tư thì nhà đầu tư phải thỏa thuận với người sử dụng đất; trường hợp thực hiện các công trình công cộng thì Nhà nước thu hồi đất để giao, cho thuê đất đối với nhà đầu tư thực hiện dự án công trình ngầm.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao, cho thuê không gian dưới lòng đất cho nhà đầu tư 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. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo đúng tiến độ, thiết kế đã được phê duyệt, bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người sử dụng đất xung quanh, trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình

ngầm có quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật Đất đai.

5. Thời hạn sử dụng đất của công trình ngầm được xác định theo mục đích sử dụng đất quy định tại Luật Đất đai. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn nhưng không quá thời hạn sử dụng đất quy định tại Luật Đất đai. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất công trình ngầm thực hiện như trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất quy định tại Luật Đất đai và Nghị định này.

6. Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà không còn nhu cầu sử dụng đất công trình ngầm và có đơn tự nguyện trả lại đất hoặc hết thời hạn sử dụng đất mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật.

Điều 157. Đất sử dụng đa mục đích

Việc sử dụng đất đa mục đích thực hiện theo quy định sau đây:

1. Mục đích sử dụng đất chính được xác định theo loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vào một mục đích xác định và được kết hợp sử dụng vào mục đích khác thì người sử dụng đất phải lập phương án sử dụng đất kết hợp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai, trừ các trường hợp sau đây:

a) Đất nông nghiệp kết hợp với chăn nuôi, sản xuất nông, lâm nghiệp kết hợp, trồng cây dược liệu;

b) Đất có mặt nước chuyên dùng kết hợp với sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản;

c) Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh kết hợp với thương mại, dịch vụ;

d) Đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ và các mục đích khác;

đ) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại dịch vụ;

e) Đất các loại kết hợp để xây dựng điểm thu, phát sóng thông tin di động và các thiết bị phụ trợ; quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

3. Việc sử dụng đất nông nghiệp kết hợp với thương mại dịch vụ, đất sử dụng

vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh kết hợp với thương mại dịch vụ, đất có mặt nước chuyên dùng kết hợp với thương mại dịch vụ, năng lượng thì phải nộp tiền thuê đất hàng năm đối với diện tích đất sử dụng kết hợp theo mục đích sử dụng kết hợp.

Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành; thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án sử dụng đất.

4. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp bao gồm:

a) Thông tin về thửa đất/khu đất đang sử dụng: Vị trí, diện tích, hình thức sử dụng đất (Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ các tổ chức, cá nhân khác); thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, thời hạn sử dụng đất còn lại đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn);

b) Diện tích, mục đích sử dụng đất kết hợp, thời hạn sử dụng đất kết hợp;

c) Cam kết thực hiện đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Hồ sơ đăng ký và trình tự, thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp:

a) Hồ sơ đăng ký phương án sử dụng đất kết hợp gồm có: Đơn đăng ký, phương án sử dụng đất kết hợp, Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật Đất đai;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân, hồ sơ đăng ký phương án sử dụng đất kết hợp nộp tại Uỷ ban nhân dân cấp huyện. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét chấp thuận, trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do;

Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các phòng ban liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp của hộ gia đình, cá nhân trình Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Đối với tổ chức, hồ sơ đăng ký phương án sử dụng đất kết hợp nộp tại Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét chấp thuận, trường hợp

không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp của tổ chức trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

6. Khi hết thời hạn sử dụng đất vào mục đích kết hợp, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có trách nhiệm khôi phục hiện trạng theo mục đích sử dụng đất ban đầu.

7. Việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế thực hiện theo quy định tại mục chế độ sử dụng đất quốc phòng, an ninh (mục 4 Chương XIII) của Nghị định này.

Điều 158. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư

1. Điều kiện áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư:

a) Thuộc trường hợp quy định tại điểm h khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai;

b) Việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất trong khu vực dự án.

2. Chủ đầu tư thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai lập phương án gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai xem xét phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo cơ quan chuyên môn thẩm định phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai của chủ đầu tư.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải có văn bản phê duyệt, trường hợp không phê duyệt thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

3. Trường hợp sau khi thực hiện điều chỉnh lại đất đai có phần diện tích đất dôi dư thì các bên tự thỏa thuận để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn cải tạo, xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng trong khu vực thực hiện góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai.

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư.

Chương IX

THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI; KIỂM TRA CHUYÊN NGÀNH ĐẤT ĐAI

Điều 159. Theo dõi và đánh giá quản lý, sử dụng đất đai

1. Theo dõi và đánh giá đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai bao gồm các nội dung sau:

a) Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai;

b) Tổ chức triển khai thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

c) Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính và các bản đồ chuyên ngành về đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai;

d) Lập, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất; phát triển quỹ đất;

e) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

g) Xây dựng bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể;

h) Thực hiện thủ tục hành chính và các dịch vụ công về đất đai;

i) Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý, sử dụng đất đai;

k) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Theo dõi và đánh giá đối với việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất như sau:

a) Việc thực hiện nghĩa vụ của người dụng đất, bao gồm: kê khai đăng ký đất đai; sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất; thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; tuân thủ đúng quy định khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

b) Tình hình vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn, bao gồm: lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất đối với dự án đầu tư.

3. Kiểm tra, giám sát thực tế việc quản lý, sử dụng đất đai như sau:

Hàng năm, căn cứ kê khai đăng ký, báo cáo của người sử dụng đất, của các cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp và tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các cấp xây dựng kế hoạch, tổ chức kiểm tra việc quản lý nhà nước về đất đai và việc sử dụng đất đối với người sử dụng đất.

4. Dự án có quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 232 Luật Đất đai, bao gồm:

a) Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất lớn từ 30 ha trở lên tại khu vực đô thị và từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn; dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn (golf); dự án cụm công nghiệp; dự án cảng hàng không, cảng biển, dự án lấn biển;

b) Tổ chức đang sử dụng đất có quy mô sử dụng đất lớn từ 50 ha trở lên tại khu vực đô thị và từ 100 ha trở lên tại khu vực nông thôn.

5. Việc kê khai, đăng ký đất đai, báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất của người sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất có trách nhiệm kê khai, đăng ký đất đai quy định tại Điều 132 và Điều 133 Luật Đất đai;

b) Tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất hằng năm.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn chi tiết nội dung, thẩm quyền, thời gian báo cáo; tiêu chí, quy trình đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai; biểu, mẫu, nội dung báo cáo đối với từng đối tượng sử dụng đất và từng cấp theo thẩm quyền.

Điều 160. Chức năng của hệ thống theo dõi và đánh giá

1. Thu thập, tổng hợp thông tin về quản lý, sử dụng đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; tiếp nhận các ý kiến của tổ chức, công dân về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Tổng hợp thành các tiêu chí để đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; phân tích, đánh giá hiệu quả quản lý, sử dụng đất và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường.

3. Công khai các thông tin thu nhận được từ quá trình quản lý, sử dụng đất đai; kết quả giải quyết quy định tại khoản 2 Điều này trên trang thông tin điện tử của hệ

thống theo dõi và đánh giá.

Điều 161. Nguyên tắc thiết kế, vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai là thành phần của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; được thiết lập thống nhất từ Trung ương tới địa phương và được công khai trên cổng thông tin điện tử quốc gia theo quy định của pháp luật.

2. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai phải phản ánh quy mô, chất lượng và hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường; mức độ minh bạch và sự tham gia của nhân dân vào quá trình quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 162. Cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai

Việc cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai theo quy định sau đây:

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, công chức làm công tác địa chính cấp xã có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai; kết quả thực hiện các đề án, dự án về quản lý đất đai cho Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp trên để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá.

2. Các Bộ, ngành và các cơ quan khác có liên quan có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin có liên quan về quản lý, sử dụng đất đai trong phạm vi nhiệm vụ quản lý của mình.

3. Tổ chức, cá nhân phản ánh đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân các cấp để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá.

Điều 163. Trách nhiệm xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Thiết kế, xây dựng hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai; quản lý, tổ chức vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá quản lý, sử dụng đất đai ở Trung ương; hướng dẫn việc quản lý và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá quản lý, sử dụng đất đai ở địa phương;

b) Chỉ đạo, hướng dẫn việc tổ chức thực hiện việc đánh giá hằng năm về quản

lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai;

c) Lập báo cáo định kỳ và báo cáo đột xuất theo chuyên đề về quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật đất đai đến kinh tế, xã hội, môi trường;

d) Chỉ đạo, hướng dẫn về phương pháp, biện pháp và cách thức theo dõi, giám sát.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc xây dựng, vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai ở địa phương.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm quản lý và tổ chức vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương; báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp trên về quản lý, sử dụng đất đai, tác động của chính sách pháp luật đất đai theo yêu cầu.

Điều 164. Kiểm tra chuyên ngành đất đai

1. Căn cứ kiểm tra:

a) Kế hoạch kiểm tra định kỳ hằng năm;

b) Chỉ đạo của cơ quan, người có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai;

c) Thông tin phản ánh, kiến nghị của tổ chức, cá nhân hoặc trên phương tiện thông tin đại chúng về các vi phạm pháp luật trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Khi phát hiện có vi phạm trong quá trình thực thi công vụ của cán bộ, công chức, viên chức thực hiện chuyên ngành quản lý đất đai.

2. Thẩm quyền quyết định và trách nhiệm thực hiện:

a) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan chuyên ngành đất đai trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định việc kiểm tra đối với lĩnh vực đất đai trên phạm vi cả nước;

Ủy ban nhân dân các cấp, Thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân các cấp quyết định việc kiểm tra đối với lĩnh vực đất đai trên phạm vi địa bàn quản lý.

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường và cơ quan có chức năng quản lý chuyên ngành về đất đai; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, huyện; công chức, viên chức thực hiện chức năng quản lý đất đai chịu trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra chuyên ngành đất đai.

3. Hình thức, phương pháp kiểm tra

a) Việc kiểm tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo kế hoạch hằng năm hoặc

đột xuất; được thực hiện bằng hình thức thành lập đoàn kiểm tra hoặc văn bản cử tổ kiểm tra, người kiểm tra;

b) Kế hoạch kiểm tra ban hành trước ngày 31 tháng 12 của năm trước để thực hiện hoạt động kiểm tra định kỳ; quyết định kiểm tra đột xuất khi có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều này. Kế hoạch kiểm tra hằng năm phải bảo đảm không trùng lặp về nội dung, đối tượng, phạm vi với kế hoạch thanh tra;

c) Việc tổ chức kiểm tra được thực hiện bằng nhiều hình thức, gồm: tổ chức kiểm tra tại địa điểm kiểm tra hoặc gửi hồ sơ bằng đường công văn tới cơ quan thực hiện kiểm tra hoặc tổ chức họp trực tuyến về nội dung kiểm tra hoặc hình thức khác (nếu có).

4. Nội dung kiểm tra về đất đai được quy định tại điểm a khoản 4 Điều 234 Luật Đất đai cụ thể như sau:

a) Kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp; cơ quan có chức năng quản lý về đất đai các cấp; công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, công chức làm công tác địa chính cấp xã;

b) Việc bố trí nguồn lực và các điều kiện khác bảo đảm cho việc thi hành pháp luật; việc thực hiện thống kê, chế độ báo cáo, lưu trữ, xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu.

5. Hoạt động kiểm tra chuyên ngành đất đai bảo đảm không chồng chéo với hoạt động thanh tra, không làm ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của cơ quan, tổ chức, cá nhân; có sự phối hợp của các cơ quan có liên quan.

6. Trách nhiệm báo cáo kiểm tra và thẩm quyền ban hành kết luận kiểm tra

a) Trưởng đoàn kiểm tra, tổ trưởng tổ kiểm tra, người được giao nhiệm vụ kiểm tra có trách nhiệm báo cáo kết quả kiểm tra;

b) Người có thẩm quyền quyết định kiểm tra theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này có trách nhiệm ban hành thông báo kết luận kiểm tra hoặc ủy quyền cho trưởng đoàn kiểm tra ban hành.

7. Kinh phí kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong lĩnh vực đất đai được bố trí từ ngân sách nhà nước. Việc lập, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí kiểm tra được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách Nhà nước.

8. Người có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này chỉ đạo xây dựng, ban hành quy chế nội bộ để triển khai nhiệm vụ kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong lĩnh vực đất đai.

9. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc tổ chức thành lập đoàn kiểm tra hoặc cử tổ kiểm tra, người kiểm tra thực hiện kiểm tra; thẩm quyền, trách nhiệm của đoàn kiểm tra, người thực hiện trách nhiệm kiểm tra chuyên ngành; trình tự, thủ tục tiến hành kiểm tra; nội dung báo cáo kiểm tra, thông báo kết luận kiểm tra; việc công khai, tổ chức thực hiện thông báo kết luận kiểm tra.

Chương X

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI, XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI KHI THI HÀNH CÔNG VỤ TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

Mục 1

THỦ TỤC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI

Điều 165. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai

1. Khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và cơ quan đăng ký đất đai nới có đất tranh chấp về việc thu lý hồ sơ hòa giải tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải nêu rõ lý do;

b) Thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất;

c) Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần Hội đồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 235 Luật Đất đai. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; người có uy tín trong dòng họ, ở nơi sinh sống, nơi làm việc; người có trình độ pháp lý, có kiến thức xã hội; già làng, chức sắc tôn giáo, người biết rõ vụ, việc, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn; đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh; các nhân, tổ chức khác có liên quan;

d) Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp

một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

2. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm có các nội dung: Thời gian và địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp (theo kết quả xác minh, tìm hiểu); ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp có mặt tại buổi hòa giải, các thành viên tham gia hòa giải và phải đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời phải được gửi ngay cho các bên tranh chấp và lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

4. Trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới sử dụng đất, diện tích, chủ sử dụng đất thì các bên tham gia hòa giải phải gửi biên bản hòa giải thành đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định tại Khoản 4 Điều 235 của Luật Đất đai.

Trường hợp hòa giải không thành hoặc sau khi hòa giải thành mà có ít nhất một trong các bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

5. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc hỗ trợ kinh phí cho hòa giải tranh chấp đất đai tại Điều này.

Điều 166. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh

1. Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nộp đơn tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và cơ quan đăng ký đất đai nới có đất tranh chấp về việc thu lý hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải nêu rõ lý do;

b) Giao trách nhiệm cơ quan tham mưu giải quyết.

3. Cơ quan tham mưu có nhiệm vụ thẩm tra, xác minh vụ việc, tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp, tổ chức cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai (nếu cần thiết) và hoàn chỉnh hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai bao gồm:

a) Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai;

b) Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã; biên bản làm việc với các bên tranh chấp và người có liên quan; biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp; biên bản cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai đối với trường hợp hòa giải không thành; biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết tranh chấp;

c) Trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ liên quan đến diện tích đất tranh chấp và các tài liệu làm chứng cứ, chứng minh trong quá trình giải quyết tranh chấp;

d) Báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp hoặc dự thảo quyết định công nhận hòa giải thành.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành, và gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

5. Thời gian thực hiện thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai

a) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là không quá 45 ngày tính từ ngày nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai;

b) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là không quá 60 ngày tính từ ngày nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai.

Điều 167. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường

1. Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai gửi đơn đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Sau khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và cơ quan đăng ký đất đai nới có đất tranh chấp về việc thu lý hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải nêu rõ lý do;

b) Phân công đơn vị có chức năng tham mưu giải quyết. Đơn vị được phân công giải quyết tiến hành thu thập, nghiên cứu hồ sơ; tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp; trường hợp cần thiết trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định thành lập đoàn công tác để tiến hành thẩm tra, xác minh vụ việc tại địa phương; hoàn chỉnh hồ sơ trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

3. Hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai gồm:

a) Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai;

b) Biên bản làm việc với các bên tranh chấp, với các tổ chức, cá nhân có liên quan; biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp; biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết tranh chấp;

c) Trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ liên quan đến diện tích đất tranh chấp, hồ sơ, tài liệu làm chứng cứ, chứng minh trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương;

d) Báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp hoặc dự thảo quyết định công nhận hòa giải thành.

4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành và gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

5. Thời gian thực hiện thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là không quá 90 ngày tính từ ngày nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai.

Điều 168. Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định công nhận hòa giải thành

1. Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

a) Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai đưa ra;

b) Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương;

c) Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước;

đ) Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

2. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai:

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

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

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

3. Cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên tranh chấp không chấp hành quyết định và đã được Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất tranh chấp đã vận động, thuyết phục mà không chấp hành;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung

của khu dân cư nơi có đất tranh chấp;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được Quyết định cưỡng chế.

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

4. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế;

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận việc chấp hành; việc thực hiện các nội dung trong quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện ngay sau khi lập biên bản dưới sự giám sát của Ban thực hiện cưỡng chế;

c) Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai sau khi đã được vận động, thuyết phục thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế và buộc người bị cưỡng chế thực hiện các nội dung của quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

5. Thành phần Ban thực hiện cưỡng chế gồm:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban;

b) Thành viên đại diện cho các cơ quan cấp huyện gồm: thanh tra, tư pháp tài nguyên và môi trường, xây dựng; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí thực hiện việc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

7. Thời gian thực hiện thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai là không quá 30 ngày kể từ ngày Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực thi hành.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

Mục 2

XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI KHI THI HÀNH CÔNG VỤ TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

Điều 169. Đối tượng bị xử lý vi phạm

1. Người đứng đầu tổ chức, Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền quyết định về quản lý đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Cán bộ, công chức thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp và công chức làm công tác địa chính xã, phường, thị trấn có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

3. Người đứng đầu tổ chức, cán bộ, công chức, viên chức, nhân viên của tổ chức được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 7 của Luật Đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai đối với đất được giao để quản lý.

Điều 170. Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính bao gồm các hành vi sau:

a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;

b) Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

2. Vi phạm về lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không kịp thời tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định;

b) Lập và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng nội dung theo quy định;

c) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

d) Quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng thẩm quyền;

đ) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch kế hoạch sử dụng đất không đúng nguyên tắc, không đúng căn cứ theo quy định;

e) Không công bố hoặc công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng quy định; không thực hiện việc xem xét, đánh giá để tiếp tục thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm tiếp theo hoặc hủy bỏ và không công bố việc tiếp tục thực hiện hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt mà sau 02 năm liên tục không thực hiện; không báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Vi phạm quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm các hành vi sau:

a) Thu hồi đất không đúng các trường hợp theo quy định tại các điều 78, 79, 81 và 82 của Luật Đất đai;

b) Thu hồi đất vi mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vi lợi ích quốc gia, công cộng không đúng căn cứ, không đủ điều kiện theo quy định;

c) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định; không thực hiện đúng trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai;

d) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng;

đ) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa;

e) Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất không đúng nguyên tắc, không đủ điều kiện; ban hành quyết định cưỡng chế không đúng thẩm quyền; trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế không đúng theo quy định và không thực hiện đúng trách nhiệm trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

4. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất bị trưng dụng;

b) Trưng dụng đất không đúng theo quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai.

5. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không đúng căn cứ, không đủ điều kiện theo quy định;

b) Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa quyết định thu hồi đất, chưa thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Giao đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa;

d) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng;

đ) Giao đất, cho thuê đất không thực hiện đúng quy định tại Điều 124, 125 và Điều 126 Luật Đất đai;

e) Cho phép sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất không đúng quy định tại Điều 127 Luật Đất đai.

6. Vi phạm quy định về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không lập hồ sơ địa chính đầy đủ theo quy định, không chỉnh lý, cập nhật biến động đầy đủ, kịp thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính về đất đai hoặc do yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Xác nhận nguồn gốc đất khi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật;

c) Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc không đúng thời hạn sử dụng đất;

d) Đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng.

đ) Cấp, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động không đúng thẩm quyền theo quy định.

7. Vi phạm về tài chính về đất đai bao gồm các hành vi sau:

a) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng căn cứ, không đúng thời điểm theo quy định; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng đối tượng;

b) Căn cứ định giá đất, sử dụng thông tin đầu vào để xác định giá đất không đúng quy định của pháp luật;

c) Xác định giá đất cụ thể không đúng thời hạn, không đúng nguyên tắc, không đúng điều kiện, không đúng phương pháp theo quy định;

d) Không kịp thời ban hành bảng giá đất hằng năm;

đ) Áp dụng giá đất cụ thể, bảng giá đất không đúng đối tượng theo quy định của pháp luật;

e) Quyết định giá đất không đúng thẩm quyền theo quy định.

8. Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý bao gồm các hành vi sau:

a) Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất sai mục đích;

b) Sử dụng đất sai mục đích;

c) Để đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát mà không có biện pháp ngăn chặn;

d) Cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái quy định của pháp luật;

đ) Không đăng ký vào hồ sơ địa chính, không báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng tại địa phương.

9. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai bao gồm các hành vi sau:

a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;

b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính;

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính;

d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật về đất đai đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người xin làm thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

10. Các hành vi vi phạm bao gồm:

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

b) Không thực hiện đúng trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật đất đai;

c) Phân biệt đối xử về giới trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai;

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

đ) Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật;

e) Không báo cáo hoặc báo cáo không kịp thời trong quản lý đất đai theo quy định;

g) Sử dụng Quỹ phát triển đất không đúng mục đích;

h) Vi phạm chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

Điều 171. Áp dụng các quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

Các quy định về nguyên tắc xử lý kỷ luật, thời hiệu, thời hạn xử lý kỷ luật, áp dụng hình thức kỷ luật, thẩm quyền xử lý kỷ luật, trình tự, thủ tục xem xét xử lý kỷ luật, các quy định khác liên quan đến xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức được thực hiện theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Chương XI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 172. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

2. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025:

a) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

b) Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

c) Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ

sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

d) Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

đ) Nghị định số ...2024/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2024 của Chính phủ quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển.

3. Các điều, khoản của các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025:

a) Điều 1 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường;

b) Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

c) Điều 11 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú giấy khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công.

4. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trái với quy định của Luật Đất đai, của Nghị định này để sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ.

5. Bãi bỏ khoản 7 Điều 28 Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch.

6. Bãi bỏ Mục VII và VIII của Phụ lục III Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch.

Điều 173. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp, người sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Nội vụ và các Bộ, ngành khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc

Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (3).

TM. CHÍNH PHỦ

THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính