

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

LUẬT
ĐẤT ĐAI

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024¹, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024;

2. Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;

3. Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

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

Quốc hội ban hành Luật Đất đai².

¹ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 được sửa đổi hiệu lực thành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

² Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.”.

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.”.

Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật Đầu tư công.”.

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Bản đồ địa chính* là bản đồ thể hiện các thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính cấp xã hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.
2. *Bản đồ hiện trạng sử dụng đất* là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính các cấp, theo từng vùng kinh tế - xã hội.
3. *Bản đồ quy hoạch sử dụng đất* là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện nội dung phân bố các loại đất tại thời điểm cuối kỳ quy hoạch của quy hoạch đó.
4. *Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất* là việc áp dụng các biện pháp quản lý, kỹ thuật, cơ giới, sinh học, hữu cơ tác động vào đất để xử lý đất bị ô nhiễm, phục hồi đất bị thoái hóa.
5. *Bồi thường về đất* là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất thu hồi cho người có đất thu hồi.

6. *Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là cá nhân đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp mà có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó theo quy định của Chính phủ.

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

8. *Chỉ tiêu sử dụng đất* là diện tích đất của từng loại đất được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định để phân bổ trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

10. *Chủ đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất* (sau đây gọi là chủ đầu tư) là nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

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

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

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

14. *Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai* là tập hợp các cơ sở dữ liệu đất đai trong đó dữ liệu được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, chia sẻ, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

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

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

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

18. *Gia hạn sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn theo mục đích đang sử dụng theo quy định của Luật này.

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

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

21. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này.

22. *Góp vốn bằng quyền sử dụng đất* là sự thỏa thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế, bao gồm góp vốn để thành lập tổ chức kinh tế hoặc góp thêm vốn điều lệ của tổ chức kinh tế đã được thành lập.

23. *Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai* là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu được xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất trên phạm vi cả nước để quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác thông tin đất đai.

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

25. *Hộ gia đình sử dụng đất* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

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

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

28. *Kế hoạch sử dụng đất* là việc phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện.

29. *Kiểm kê đất đai* là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và biến động đất đai giữa 02 lần kiểm kê.

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

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

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

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

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

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

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

37. *Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất* là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

39. *Tái định cư* là việc Nhà nước thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tại khu tái định cư hoặc địa điểm khác phù hợp cho người có đất thu hồi hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định của Luật này nhưng không còn chỗ ở nào khác.

40. *Thoái hóa đất* là tình trạng đất bị thay đổi đặc tính, tính chất vốn có ban đầu theo chiều hướng xấu do tác động của điều kiện tự nhiên, con người.

41. *Thống kê đất đai* là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và biến động đất đai giữa 02 lần thống kê.

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

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

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

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

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

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

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

49. *Vùng phụ cận* là vùng đất tiếp giáp với các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển theo quy hoạch.

Điều 4. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm:

a) Cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật;

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

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

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

4. Cộng đồng dân cư;

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

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

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

Điều 5. Nguyên tắc sử dụng đất

1. Đúng mục đích sử dụng đất.

2. Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.

3. Bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất.

4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

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

3. Lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất bãi bồi ven sông, ven biển, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy định của Luật này.
4. Tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn.
5. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất, phát triển công trình ngầm.
6. Phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường.

Điều 9. Phân loại đất

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại bao gồm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng.

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

- a) Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;
- b) Đất trồng cây lâu năm;
- c) Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;
- d) Đất nuôi trồng thủy sản;
- đ) Đất chăn nuôi tập trung;
- e) Đất làm muối;
- g) Đất nông nghiệp khác.

3. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- a) Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
- b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
- c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là đất quốc phòng, an ninh);
- d) 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;
- đ) 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;

e) 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;

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

h) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;

i) Đất có mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác.

4. Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê.

5. Chính phủ quy định chi tiết các loại đất tại Điều này.

Điều 10. Xác định loại đất

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

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

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này;

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

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

Điều 11. Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai

1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất.

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

3. Vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.
4. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai.
5. Không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật.
6. Không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.
7. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
8. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.
9. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
11. Phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II

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

Mục 1

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

Điều 12. Sở hữu đất đai

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

Điều 13. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai

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

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

4. Quyết định thời hạn sử dụng đất.

5. Quyết định thu hồi đất.

6. Quyết định trưng dụng đất.

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

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

9. Công nhận quyền sử dụng đất.

10. Quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất; ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể.

11. Quyết định chính sách tài chính về đất đai; điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

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

Điều 14. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai

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

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

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

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

Điều 15. Trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

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

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

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

4. Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, trợ giúp pháp lý theo quy định của pháp luật cho người sử dụng đất trong việc thực hiện chính sách, pháp luật, thủ tục hành chính về đất đai, khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

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

Điều 16. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

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

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

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

b) Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận hoặc được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

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

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

đ) Diện tích giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính cho tổng diện tích đất được Nhà nước giao, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

3. Có chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống cho cá nhân là người dân tộc thiểu số đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở thì được giao tiếp đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Trường hợp thiếu đất ở thì cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp không còn hoặc thiếu đất nông nghiệp thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất.

4. Đất để thực hiện chính sách quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được bố trí từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc từ quỹ đất thu hồi theo quy định tại khoản 29 Điều 79 của Luật này.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế và quỹ đất của địa phương quyết định diện tích giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định tại khoản 3 Điều này.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp ban hành chính sách của địa phương về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương và tổ chức thực hiện.

7. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về các trường hợp không còn, thiếu hoặc không có đất để giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này; các trường hợp vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều này mà không còn nhu cầu sử dụng đất mà phải thu hồi đất để tiếp tục thực hiện chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số quy định tại Điều này.

8. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thu hồi đất theo quy định tại khoản 29 Điều 79 của Luật này; kinh phí đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các chi phí khác để thực hiện chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số được bố trí từ ngân sách nhà nước và nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 17. Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

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

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

Điều 18. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai

1. Bảo đảm quyền tiếp cận của người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác đối với Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật; ưu tiên lựa chọn hình thức phù hợp với phong tục, tập quán và văn hóa truyền thống của từng dân tộc, từng vùng.

2. Công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai cho người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác, trừ những thông tin thuộc bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật.

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

Điều 19. Vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý và sử dụng đất đai

1. Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia xây dựng pháp luật, thực hiện phản biện xã hội đối với dự thảo văn bản pháp luật về đất đai, dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, dự án có sử dụng đất do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp có trách nhiệm sau đây:

a) Tham gia xây dựng pháp luật; thực hiện phản biện xã hội đối với dự thảo văn bản pháp luật về đất đai, dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp, dự án có sử dụng đất do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Tham gia ý kiến về trường hợp thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trường hợp cưỡng chế khi thực hiện thu hồi đất;

c) Tham gia ý kiến, giám sát quá trình xây dựng bảng giá đất và thực hiện bảng giá đất;

d) Tham gia hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật;

đ) Giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về thu hồi đất, trưng dụng đất; về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận có trách nhiệm trong việc tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật về đất đai tới Nhân dân, vận động Nhân dân thực hiện và chấp hành tốt chính sách, pháp luật về đất đai.

Mục 2

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 20. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

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

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

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

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

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

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

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

8. Điều tra, xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất.

9. Quản lý tài chính về đất đai.

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

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

12. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính; cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận.

13. Thống kê, kiểm kê đất đai.

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

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

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

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

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

Điều 21. Nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và chính quyền địa phương các cấp

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

2. Thủ tướng Chính phủ thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về đất đai.

4. Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai.

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

Ở đơn vị hành chính cấp huyện không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp xã quy định của Luật này.

Điều 22. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã

1. Hệ thống cơ quan có chức năng quản lý đất đai được tổ chức thống nhất ở trung ương và địa phương.

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

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở cấp tỉnh và ở cấp huyện.

4. Tổ chức dịch vụ công về đất đai, bao gồm tổ chức đăng ký đất đai, tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức dịch vụ công khác được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ.

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

Mục 3

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 23. Quyền của công dân đối với đất đai

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

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

3. Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai.

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

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

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

Điều 24. Quyền tiếp cận thông tin đất đai

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

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch có liên quan đến sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt;

b) Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai;

c) Giao đất, cho thuê đất;

d) Bảng giá đất đã được công bố;

đ) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

e) Kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai; kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;

- g) Thủ tục hành chính về đất đai;
- h) Văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;
- i) Các thông tin đất đai khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc tiếp cận thông tin đất đai thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 25. Nghĩa vụ của công dân đối với đất đai

- 1. Chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai.
- 2. Giữ gìn, bảo vệ và phát triển tài nguyên đất.
- 3. Tôn trọng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác.

Chương III QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 26. Quyền chung của người sử dụng đất

- 1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.
- 2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp.
- 3. Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp.
- 4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp.
- 5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.
- 6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.
- 7. Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.
- 8. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 27. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Việc công chứng, chứng thực thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Điều 28. Nhận quyền sử dụng đất

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

- a) Cá nhân được nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 37 của Luật này;
- b) Tổ chức kinh tế, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- c) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao;
- d) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;
- đ) Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- e) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này;
- g) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận thừa kế quyền sử dụng đất;
- h) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở; nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự; nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;
- i) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
- k) Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất;
- l) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

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

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

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

2. Tổ chức trong nước, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở, trừ trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 45 và Điều 48 của Luật này.

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

Điều 29. Quyền đối với thửa đất liền kề

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

2. Việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; đồng thời phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 133 của Luật này đối với trường hợp quyền về lối đi, cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác.

Điều 30. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

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

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.

3. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.

Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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

Mục 2**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC TRONG NƯỚC, TỔ CHỨC TÔN GIÁO, TỔ CHỨC TÔN GIÁO TRỰC THUỘC SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này.

2. Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

c) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

d) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

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

e) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 202 của Luật này thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

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

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

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

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;

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

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

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

đ) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

e) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm không thuộc trường hợp sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 202 của Luật này thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này, trừ quyền bán, quyền thế chấp và quyền góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Việc khai thác, sử dụng quỹ đất đã được Nhà nước cho thuê đất kết hợp vào mục đích khác thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thì được phép chủ động khai thác, sử dụng kết hợp đa mục đích theo phương án được cơ quan chủ quản phê duyệt phù hợp với quy định của Luật này và pháp luật có liên quan; trường hợp có đầu tư xây dựng công trình trên đất phải phù hợp với pháp luật về xây dựng. Việc khai thác, sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải được hạch toán theo quy định của pháp luật;

b) Đối với đất do đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng mà có nhu cầu cho thuê, liên doanh, liên kết với tổ chức kinh tế thì phải có đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

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

Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật này.

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

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật này;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật này.

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

a) Trường hợp thuộc hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp thuộc hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật này.

Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản

1. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

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

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

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

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

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

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

Mục 3

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

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất

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

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;
- b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác;
- c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Cho tổ chức, cá nhân khác, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

đ) Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

e) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với cá nhân hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật này;

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

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

2. Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;

b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại theo mục đích đã được xác định; được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

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

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

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

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

3. Cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

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

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

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

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

Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Cá nhân được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này.

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

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 37 của Luật này;

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 37 của Luật này.

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này.

2. Cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân có hình thức sử dụng đất tương ứng, trừ quyền để thừa kế.

Trường hợp cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Mục 4

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI CÓ CHỨC NĂNG NGOẠI GIAO, NGƯỜI GỐC VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

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

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;
- b) Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;
- c) Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất;
- d) Việc trả lại đất, chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao khi không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích đã được thuê đất thì thực hiện theo điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế và quy định của pháp luật.

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

Điều 41. Quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam

1. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật này.

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;

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

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

d) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

đ) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

e) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

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

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

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

5. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 33 của Luật này.

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất được thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này;

c) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực

hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

3. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật này. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao

1. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật này.

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

a) Trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trả tiền thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật này.

Điều 44. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

1. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam; có quyền sử dụng đất ở do nhận chuyển quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở.

2. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;

b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ở theo quy định của Luật này;

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

3. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều này thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:

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

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 37 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

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

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

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

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

Mục 5

ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 45. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

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

a) Có Giấy chứng nhận 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, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;

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

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

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

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

3. Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng các điều kiện theo các trường hợp sau đây:

a) Đối với trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này;

b) Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 47 của Luật này;

c) Đối với trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất của cá nhân là người dân tộc thiểu số được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 48 của Luật này.

4. Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được thực hiện quyền khi có 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 đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

5. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất;
- b) Kế hoạch sản xuất, kinh doanh nông nghiệp;
- c) Vốn đầu tư;
- d) Thời hạn sử dụng đất;
- đ) Tiến độ sử dụng đất.

7. Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều này và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế.

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

a) Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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

c) Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Điều 46. Điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm

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

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

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

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

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

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

3. Người mua tài sản gắn liền với đất hoặc mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích trong thời hạn sử dụng đất còn lại, được tiếp tục khấu trừ tiền đã ứng trước mà chưa được khấu trừ quy định tại điểm b khoản 2 Điều này và phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của Luật này.

4. Trường hợp bán tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng mà đủ điều kiện tách thửa thì được tách thửa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì được bán tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này và điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 47. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

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

Điều 48. Trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật này được để thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này.

Trường hợp người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất cho người thừa kế theo quy định của pháp luật; trường hợp 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 của Luật này thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài

sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật cho người có đất thu hồi. Diện tích đất đã thu hồi được dùng để tiếp tục giao đất, cho thuê đất cho cá nhân khác là người dân tộc thiểu số theo chính sách quy định tại Điều 16 của Luật này.

2. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật này thì được thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng chính sách.

3. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật này không được chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý diện tích đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Chương IV

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

Mục 1

ĐỊA GIỚI ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH, BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Điều 49. Địa giới đơn vị hành chính

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

2. Bộ Nội vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan xác định địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan xác định địa giới đơn vị hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới đơn vị hành chính trong phạm vi địa phương.

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

4. Trường hợp phạm vi quản lý đất đai cấp tỉnh chưa xác định được do chưa xác định được địa giới đơn vị hành chính thì Bộ Nội vụ chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các địa phương có liên quan lập hồ sơ trình Chính phủ.

5. Trường hợp phạm vi quản lý đất đai cấp huyện, cấp xã chưa xác định được do chưa xác định được địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thì Ủy ban

nhân dân cấp trên trực tiếp chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan phối hợp giải quyết; trong thời gian chưa có quyết định về xác định địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai đối với khu vực chưa thống nhất. Trường hợp không thống nhất được phương án giải quyết thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ trình Chính phủ.

6. Chính phủ có trách nhiệm hướng dẫn việc giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính; tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này.

7. Bộ Nội vụ quy định về việc lập, quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính.

Điều 50. Đo đạc lập bản đồ địa chính

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

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

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

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI VÀ BẢO VỆ, CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT

Điều 51. Nguyên tắc điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Bảo đảm kịp thời, khách quan, phản ánh đúng thực trạng tài nguyên đất.
2. Thực hiện trên phạm vi cả nước, các vùng kinh tế - xã hội, đơn vị hành chính cấp tỉnh và bảo đảm liên tục, kế thừa.
3. Nhà nước bảo đảm kinh phí thực hiện điều tra, đánh giá đất đai; khuyến khích các tổ chức, cá nhân cùng với Nhà nước thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

4. Cung cấp kịp thời thông tin, số liệu để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin đất đai cho các hoạt động kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, nghiên cứu khoa học, giáo dục và đào tạo và các nhu cầu khác của Nhà nước và xã hội.

Điều 52. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

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

- a) Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai;
- b) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất;
- c) Điều tra, đánh giá ô nhiễm đất;
- d) Quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất;
- đ) Điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề.

2. Điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề được thực hiện để điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất đối với loại đất cụ thể theo yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại một thời điểm xác định.

3. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này thực hiện theo định kỳ 05 năm một lần. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thực hiện theo yêu cầu phục vụ nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

Điều 53. Nội dung điều tra, đánh giá đất đai

1. Nội dung điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai bao gồm:

a) Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích và phân mức chất lượng đất đối với các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng theo các đặc điểm thổ nhưỡng, địa hình, tính chất vật lý, tính chất hóa học, tính chất sinh học và điều kiện khác;

b) Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích và phân mức tiềm năng đất đai đối với các loại đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng trên cơ sở phân mức chất lượng đất và hiệu quả sử dụng đất theo các mục tiêu kinh tế, xã hội, môi trường;

c) Khoanh vùng các khu vực đất cần bảo vệ, xử lý, cải tạo và phục hồi;

d) Lập bản đồ chất lượng đất, bản đồ tiềm năng đất đai; xây dựng và cập nhật dữ liệu chất lượng đất, tiềm năng đất đai vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

2. Nội dung điều tra, đánh giá thoái hóa đất bao gồm:

a) Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích đất bị thoái hóa đối với các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng theo từng loại hình thoái hóa gồm: đất bị suy giảm

độ phì; đất bị xói mòn; đất bị khô hạn, hoang mạc hóa, sa mạc hóa; đất bị kết von, đá ong hóa; đất bị mặn hóa; đất bị phèn hóa;

- b) Xác định xu hướng, nguyên nhân và dự báo nguy cơ thoái hóa đất;
- c) Khoanh vùng các khu vực đất bị thoái hóa cần xử lý, cải tạo và phục hồi;
- d) Lập bộ bản đồ thoái hóa đất; xây dựng và cập nhật dữ liệu thoái hóa đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Nội dung điều tra, đánh giá ô nhiễm đất bao gồm:

a) Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích đất bị ô nhiễm theo loại hình ô nhiễm bao gồm ô nhiễm kim loại nặng, ô nhiễm hóa chất bảo vệ thực vật, ô nhiễm chất độc khác đối với các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng, đất được quy hoạch xây dựng khu dân cư đô thị, nông thôn;

b) Xác định xu hướng, nguồn gây ô nhiễm và dự báo, cảnh báo nguy cơ ô nhiễm đất;

- c) Khoanh vùng các khu vực đất bị ô nhiễm cần xử lý, cải tạo và phục hồi;
- d) Lập bộ bản đồ đất bị ô nhiễm; xây dựng và cập nhật dữ liệu ô nhiễm đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Nội dung quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất bao gồm:

- a) Xây dựng mạng lưới các điểm quan trắc cố định trên phạm vi cả nước;
- b) Xác định chỉ tiêu, tần suất quan trắc;
- c) Theo dõi diễn biến chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất và dự báo, cảnh báo sớm các biến đổi bất thường;
- d) Cập nhật dữ liệu quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất vào cơ sở dữ liệu quan trắc tài nguyên môi trường và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 54. Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Nội dung bảo vệ, cải tạo và phục hồi đất bao gồm:

a) Phân loại các khu vực đất đã được khoanh vùng theo quy định tại điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 53 của Luật này;

b) Tổng hợp, xác định phạm vi, mức độ cần bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo từng khu vực đất đã được phân loại tại điểm a khoản này;

c) Lập kế hoạch và lộ trình thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất đã được xác định tại điểm b khoản này;

d) Xác định các biện pháp kỹ thuật, giải pháp kinh tế, xã hội kèm theo các phân tích để lựa chọn phương án tối ưu và quyết định phương án thực hiện;

đ) Lập báo cáo kết quả thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

e) Giám sát, kiểm soát quá trình xử lý, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

2. Lập bản đồ các khu vực đất đã thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; xây dựng và cập nhật dữ liệu về bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Kiểm soát các khu vực đất bị thoái hóa, ô nhiễm chưa được bảo vệ, cải tạo, phục hồi theo quy định khoản 1 Điều này bao gồm khoanh vùng, cảnh báo, không cho phép hoặc hạn chế hoạt động trên đất nhằm giảm thiểu tác động xấu đến đất.

Điều 55. Trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Chính phủ quy định chi tiết việc điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và quy định điều kiện năng lực của tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Bộ có liên quan thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

a) Quy định kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai; kỹ thuật bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc;

c) Tổ chức thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội và theo chuyên đề;

d) Ban hành và tổ chức thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm đặc biệt nghiêm trọng.

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

a) Tổ chức thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; xây dựng và thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa, ô nhiễm trên địa bàn; cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

b) Thống kê và công bố các khu vực đất bị ô nhiễm; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu xử lý, cải tạo và phục hồi đất ở khu vực đất bị ô nhiễm trên địa bàn.

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

5. Kết quả điều tra, đánh giá đất đai phải được phê duyệt trong năm thực hiện kiểm kê đất đai để làm căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất các cấp. Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai kết quả điều tra, đánh giá đất đai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Mục 3

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Điều 56. Nguyên tắc thống kê, kiểm kê đất đai

1. Trung thực, khách quan, chính xác, kịp thời, phản ánh đầy đủ hiện trạng và cơ cấu sử dụng đất đai.
2. Công khai, minh bạch, độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ.
3. Thống nhất về nghiệp vụ, phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai và chế độ báo cáo.
4. Bảo đảm chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai thống nhất, đồng bộ từ trung ương đến địa phương; hệ thống số liệu thống kê, kiểm kê đất đai được tổng hợp từ cấp dưới lên cấp trên trực tiếp.
5. Cung cấp kịp thời số liệu để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin đất đai cho các hoạt động kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, nghiên cứu khoa học, giáo dục và đào tạo và các nhu cầu khác của Nhà nước và xã hội.

Điều 57. Phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai

1. Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện trên phạm vi đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh và phạm vi cả nước.
2. Thời gian thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai như sau:
 - a) Thống kê đất đai được thực hiện hằng năm, tính đến hết ngày 31 tháng 12 của năm thống kê, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;
 - b) Kiểm kê đất đai được thực hiện 05 năm một lần, tính đến hết ngày 31 tháng 12 của năm có chữ số cuối là 4 hoặc 9.
3. Kiểm kê đất đai chuyên đề được thực hiện theo yêu cầu của quản lý nhà nước về đất đai trong từng thời kỳ do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 58. Chỉ tiêu, nội dung, hoạt động thống kê, kiểm kê đất đai

1. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai đối với các loại đất quy định tại Điều 9 của Luật này bao gồm:

- a) Diện tích;
- b) Đối tượng sử dụng đất;
- c) Đối tượng được giao quản lý đất.

2. Căn cứ xác định chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm:

a) Chỉ tiêu thống kê đất đai được xác định theo hồ sơ địa chính tại thời điểm thống kê;

b) Chỉ tiêu kiểm kê đất đai được xác định theo hồ sơ địa chính và trên hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê.

3. Nội dung thống kê, kiểm kê đất đai theo đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh và phạm vi cả nước bao gồm: xác định tổng diện tích các loại đất, cơ cấu diện tích theo từng loại đất, đối tượng sử dụng đất, đối tượng được giao quản lý đất; diện tích đất được giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Hoạt động thống kê đất đai được thực hiện như sau:

a) Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, số liệu liên quan đến biến động đất đai trong kỳ thống kê; số liệu kiểm kê đất đai của kỳ trước hoặc số liệu thống kê đất đai được thực hiện trong năm trước;

b) Rà soát, cập nhật, chỉnh lý các biến động đất đai trong năm thống kê;

c) Xử lý, tổng hợp số liệu và lập các biểu thống kê đất đai theo đơn vị hành chính các cấp;

d) Phân tích, đánh giá, hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai trong kỳ thống kê, đề xuất các giải pháp tăng cường quản lý, nâng cao hiệu quả sử dụng đất;

đ) Xây dựng báo cáo thống kê đất đai.

5. Hoạt động kiểm kê đất đai được thực hiện như sau:

a) Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, số liệu liên quan đến biến động đất đai trong kỳ kiểm kê đất đai; hồ sơ kết quả kiểm kê đất đai kỳ trước và kết quả thống kê đất đai hằng năm trong kỳ kiểm kê đất đai;

b) Điều tra, rà soát, cập nhật, chỉnh lý các biến động đất đai trong kỳ kiểm kê;

c) Xử lý, tổng hợp số liệu và lập các biểu kiểm kê đất đai theo đơn vị hành chính các cấp; xây dựng báo cáo thuyết minh hiện trạng sử dụng đất;

d) Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; xây dựng báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

đ) Xây dựng báo cáo kết quả kiểm kê đất đai.

Điều 59. Trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai

1. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện và phê duyệt việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố kết quả thống kê đất đai và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 31 tháng 3 của năm kế tiếp, trừ năm kiểm kê đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường kết quả kiểm kê đất đai trước ngày 30 tháng 6 của năm kế tiếp của năm kiểm kê đất đai.

5. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp kết quả thống kê đất đai hằng năm của cả nước và công bố trước ngày 30 tháng 6 hằng năm; tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả kiểm kê đất đai 05 năm của cả nước trước ngày 30 tháng 9 của năm kế tiếp của năm kiểm kê đất đai.

7. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nội dung, hoạt động kiểm kê đất đai chuyên đề.

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

9. Kinh phí thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai do ngân sách nhà nước bảo đảm và được bố trí theo quy định của pháp luật.

(Xem tiếp Công báo số 569 + 570)

VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

**Văn bản hợp nhất số 45/VBHN-VPQH ngày 28 tháng 02 năm 2025
hợp nhất Luật Đất đai**

(Tiếp theo Công báo số 567 + 568)

Chương V QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

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

1. Việc lập quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tuân thủ nguyên tắc và mối quan hệ giữa các loại quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch.

Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực có sử dụng đất.

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

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

4. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ; quy hoạch sử dụng đất của cấp trên bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định được nội dung sử dụng đất đến cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên.

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

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

8. Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp phải bảo đảm sự tham gia của tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng, cá nhân; bảo đảm công khai, minh bạch.

9. Quy hoạch sử dụng đất các cấp được lập đồng thời; quy hoạch sử dụng đất cấp cao hơn phải được quyết định, phê duyệt trước quy hoạch sử dụng đất cấp thấp hơn. Khi kết thúc thời kỳ quy hoạch sử dụng đất mà quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo chưa được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì các chỉ tiêu sử dụng đất chưa thực hiện hết được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

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

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

1. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- c) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
- d) Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng;
- đ) Quy hoạch sử dụng đất an ninh.

2. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về quy hoạch.

3. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cụ thể hóa quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

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

1. Thời kỳ, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

2. Thời kỳ, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thống nhất với thời kỳ, tầm nhìn của quy hoạch tỉnh.

3. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 10 năm. Tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 20 năm.

4. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được lập hằng năm.

Điều 63. Kinh phí cho hoạt động quy hoạch

Kinh phí lập, điều chỉnh, thẩm định, quyết định, phê duyệt, công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do ngân sách nhà nước bảo đảm từ nguồn sự nghiệp kinh tế.

Điều 64. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

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

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

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

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

- a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch đầu tư công trung hạn của cả nước;
- c) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương;
- d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ trước;
- đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia xác định diện tích các loại đất theo chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo từng thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm.

5. Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 65. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

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

- a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng; quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh;
- c) Quy hoạch tỉnh;
- d) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của đơn vị hành chính cấp tỉnh;

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

e) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương; nguồn lực đầu tư công và các nguồn lực khác;

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

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

a) Định hướng sử dụng đất được xác định trong quy hoạch tỉnh, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

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

đ) 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 rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

e) Phân kỳ quy hoạch sử dụng cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo các nội dung quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản này;

g) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Các tỉnh không phải là thành phố trực thuộc Trung ương không phải lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh nhưng phải phân kỳ quy hoạch sử dụng đất cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều này.

5. Thành phố trực thuộc trung ương đã có quy hoạch chung được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn³ thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ quy hoạch chung để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Trường hợp quy hoạch chung được phê duyệt sau khi phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì không phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ quy hoạch chung để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

³ Cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị” được thay thế bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Điều 66. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

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

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

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

- a) Định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch giao thông, quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn⁴;
- b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thể hiện thông tin đến đơn vị hành chính cấp xã;
- c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã;
- d) Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định tại điểm b và điểm đ khoản 2 Điều 65 của Luật này, trong đó xác định diện tích các loại đất để bảo đảm chính sách hỗ trợ đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số;
- đ) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lân cận để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;
- e) Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất 05 năm cấp huyện theo các điểm b, c, d và đ khoản này;
- g) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

⁴ Cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

3. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn⁵ thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

5. Đối với những khu vực không thuộc quy định tại khoản 4 Điều này mà đã có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn⁶ được phê duyệt thì việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải cập nhật định hướng không gian sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 67. Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện

1. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch khu chức năng; quy hoạch nông thôn⁷; quy hoạch đô thị đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

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

c) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực của các cấp, của các tổ chức; các công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư;

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

2. Tiêu chí lựa chọn các công trình, dự án ưu tiên trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bao gồm:

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh;

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

c) Tính khả thi của việc thực hiện.

⁵ Cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị” được thay thế bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁶ Cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁷ Cụm từ “quy hoạch xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch khu chức năng; quy hoạch nông thôn” theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bao gồm:

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

b) Danh mục các công trình, dự án dự kiến thực hiện trong năm; dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số (nếu có); diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi;

c) Diện tích các loại đất, danh mục các công trình, dự án đã được xác định trong năm kế hoạch trước được tiếp tục thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này;

d) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 của Luật này;

đ) Giải pháp, nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thuộc một trong các trường hợp sau đây thì được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện:

a)⁸ Đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Đã có quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

c) Đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ.

d) Dự án có sử dụng đất phục vụ cho việc thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật này.

5. Xây dựng và cập nhật dữ liệu kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

⁸ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 102 của Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Điều 68. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

1. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là quy hoạch ngành quốc gia.

2. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bao gồm các căn cứ theo quy định của pháp luật về quy hoạch và các căn cứ sau đây:

a) Quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

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

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

d) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

3. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

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

Điều 69. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

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

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

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

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

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

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

5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các địa phương có biển được lập bao gồm cả khu vực lẫn biển.

Điều 70. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được quy định như sau:

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

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

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 45 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

3. Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được quy định như sau:

a) Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, cá nhân có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc lấy ý kiến được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nhà văn hóa các thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn. Nội dung lấy ý kiến bao gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch sử dụng đất;

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

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 30 ngày, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện là 20 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

4. Các ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được tổng hợp đầy đủ, chính xác và phải được tiếp thu, giải trình khách quan, minh bạch, nghiêm túc và thấu đáo.

Điều 71. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

a) Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

b) Thủ tướng Chính phủ quyết định 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;

c) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và giao đơn vị thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với các thành phố trực thuộc Trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; giao đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định và gửi thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 69 của Luật này; cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ đạo cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

5. Việc thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Điều 72. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

2. Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

3. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với thành phố trực thuộc trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

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

5. 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 công trình, dự án phải thu hồi đất, trong đó có dự án thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình, đầu tư lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; 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 này.

Điều 73. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

a) Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải do cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quyết định hoặc phê duyệt;

b) Cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chịu trách nhiệm tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không làm thay đổi mục tiêu của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

d) Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp trên xác định, phân bổ;

đ) Tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của Luật này.

2. Cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm tổ chức rà soát quy hoạch sử dụng đất định kỳ 05 năm để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

3. Việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

4. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

a) Do điều chỉnh quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của cấp tỉnh;

b) Do việc thành lập, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính của đơn vị hành chính cấp tỉnh, đơn vị hành chính trực thuộc;

c) Do tác động của thiên tai, chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất.

5. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

a) Do điều chỉnh quy hoạch cấp trên trực tiếp làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của cấp huyện;

b) Do việc thành lập, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính của địa phương;

c) Do chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

d) Do tác động của thiên tai, ứng phó sự cố về môi trường làm thay đổi mục đích sử dụng đất; việc triển khai thực hiện quy hoạch tác động tiêu cực đến an sinh xã hội, môi trường sinh thái và ảnh hưởng đến cộng đồng;

đ) Có biến động về nguồn lực thực hiện quy hoạch, hình thành dự án trọng điểm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng làm thay đổi định hướng sử dụng đất.

6. Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này và được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt cho phép điều chỉnh.

7. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

8. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các điều 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 và 75 của Luật này.

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

Điều 74. Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc lựa chọn tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Việc lựa chọn tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 75. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.

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

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

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

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

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

a) Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai;

b) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công khai trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Tài liệu công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Văn bản phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;

c) Bản đồ về quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều 76. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho đơn vị hành chính cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định.

2. Bộ Quốc phòng có trách nhiệm tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh.

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

4. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố công khai mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

5. Đối với dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này mà phải thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án phải công bố công khai phạm vi thu hồi đất theo tiến độ của dự án đến người sử dụng đất.

6. Đối với diện tích đất phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì người sử dụng đất được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng mới cây lâu năm; người sử dụng đất được xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn, cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

7. Diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 02 năm liên tục được xác định trong kế hoạch

sử dụng đất hằng năm cấp huyện chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải xem xét, đánh giá điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố công khai việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

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

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

9. Chính phủ quy định nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện.

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này và việc lập, thẩm định, điều chỉnh, lấy ý kiến, phê duyệt, công bố kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Điều 77. Trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 15 tháng 10 hằng năm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 của năm cuối thời kỳ quy hoạch, kỳ kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Quốc phòng báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, Bộ Công an báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 của năm cuối thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm và năm cuối thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của cả nước trình Chính phủ để báo cáo Quốc hội vào năm cuối của thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Chương VI

THU HỒI ĐẤT, TRỪNG DỤNG ĐẤT

Điều 78. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

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

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;
2. Làm căn cứ quân sự;
3. Làm công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
4. Làm ga, cảng, công trình thông tin quân sự, an ninh;
5. Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
6. Làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện 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;
9. Làm nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;
10. Làm cơ sở giam giữ, cơ sở tạm giam, tạm giữ, cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Điều 79. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

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

1. Xây dựng 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; bến phà, bến xe, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt; nhà ga đường sắt; 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;

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

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

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

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

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

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

8. Xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối;

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

10. Xây dựng công trình tôn giáo, bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất; trường

đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và công trình tôn giáo hợp pháp khác;

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

12. Xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội và tổ chức khác thành lập theo quy định của pháp luật được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên;

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

14. Xây dựng cơ sở văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bao gồm: trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; công trình di tích; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật, cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của đoàn nghệ thuật; công trình mở rộng, cải tạo, tu bổ, phục hồi, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; cơ sở văn hóa khác do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

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

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

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

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

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

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

21. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư;

22. Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu công nghệ thông tin tập trung; khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu phi thuế quan trong khu kinh tế;

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

24. Thực hiện hoạt động lấn biển;

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

26. Dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển;

27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;

28. Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt;

29. Thực hiện dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật này;

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

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

32. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc các trường hợp quy định từ khoản 1 đến khoản 31 của Điều này thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều này theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Điều 80. Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ quy định tại Điều 78 hoặc Điều 79 của Luật này, đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;

d) Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 của Luật này trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

2. Trường hợp dự án quy định tại khoản 1 Điều này có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án.

3. Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật này.

4. Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật này phải đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và để tạo quỹ

đất do Nhà nước đầu tư để quản lý, khai thác hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

Điều 81. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

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

2. 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.

3. Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

4. 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 theo quy định của Luật này.

5. Đất được Nhà nước giao quản lý mà để bị lấn đất, chiếm đất.

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

7. Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng liên tục, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính;

8. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

9. Các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều này không áp dụng đối với trường hợp bất khả kháng.

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 82. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật bao gồm:

a) 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Thu hồi đất đối với các trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 48, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 181 của Luật này.

5. Việc thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải dựa trên căn cứ sau đây:

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

b) Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

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

đ) Văn bản thu hồi rừng đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này;

e) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

g) 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 đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 83. Thẩm quyền thu hồi đất và xử lý trường hợp thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất 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 nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.

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

a) Thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân đang quản lý, chiếm hữu đất;

b) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc trường hợp quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.

3. Trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công thuộc các trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật này thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Điều 84. Trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh

1. Trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh đã có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 79 của Luật này thì phải có sự thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Trường hợp không thống nhất ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.

2. Trường hợp phải 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 thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất và phải cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật sau khi được thực hiện.

3. Trường hợp phải 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 thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Dự án thuộc thẩm quyền Quốc hội quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư 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 thì sau khi Quốc hội quyết định, phê duyệt chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án;

b) Dự án thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư 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 thì Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án cùng với việc xem xét quyết định, phê duyệt, chấp thuận chủ trương đầu tư;

c) Dự án đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, với Bộ Công an đối với đất an ninh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án trước khi quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

d) Diện tích đất thuộc các dự án quy định tại các điểm a, b và c khoản này sau khi thu hồi phải được cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 85. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm: lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này.

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

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

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

Điều 86. Cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất đã thu hồi

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

2. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm một hoặc các đơn vị, tổ chức sau đây:

a) Tổ chức phát triển quỹ đất;

b) Đơn vị, tổ chức khác có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập đối với từng dự án, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch; đại diện cơ quan tài chính, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi; đại diện của người sử dụng đất có đất thu hồi; một số thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương. Đại diện Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện và đại diện các tổ chức chính trị - xã hội khác được mời tham dự họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát.

3. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo chức trách, nhiệm vụ được giao.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo, theo dõi việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Ủy ban nhân dân cấp huyện; kịp thời tháo gỡ khó khăn không thuộc thẩm quyền của cấp huyện.

5. Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng tại khu vực đô thị thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác, sử dụng; tại khu vực nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

Điều 87. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Trước khi thông báo thu hồi đất được ban hành, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung sau đây:

a) Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai trên vùng đất dự kiến thu hồi;

b) Các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất;

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

d) Dự kiến khu vực tái định cư trong trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư.

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

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

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề;

đ) Trường hợp người có đất thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện.

Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, nếu không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 88 của Luật này.

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

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

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

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm sau đây:

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

b) Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày:

a) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp không phải bố trí tái định cư;

b) Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư;

c) Người có đất thu hồi đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, bàn giao đất trên thực địa để tự xây dựng nhà ở tái định cư;

d) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao nhà ở tái định cư;

đ) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất ở gắn liền với nhà ở tái định cư;

e) Người có đất thu hồi đồng ý và đã nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở;

g) Người có đất thu hồi tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước và đã được bố trí tạm cư hoặc được chi trả kinh phí tạm cư.

6. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà người có đất thu hồi không đồng ý hoặc không phối hợp thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện;

b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất.

7. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật này.

8. Tổ chức phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật này.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 88. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Tiến hành công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

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

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

a) Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục;

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

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

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc có hiệu lực thi hành.

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

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

4. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

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

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

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

5. Lực lượng công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 89. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Tiến hành công khai, minh bạch, 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. Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 10 giờ đêm ngày hôm trước đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc; trong thời gian 15 ngày trước và sau thời gian nghỉ Tết Âm lịch 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;

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

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

a) Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành mà người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục;

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

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

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

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

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

Quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn.

4. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy

ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; đại diện các cơ quan có chức năng thanh tra, tư pháp, tài nguyên và môi trường, xây dựng; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định;

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

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

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

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

d) Ban cưỡng chế thu hồi đất mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp huyện tham gia giám sát việc cưỡng chế thu hồi đất.

5. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được quy định như sau:

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

b) Ban cưỡng chế thu hồi đất có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì việc bảo quản tài sản thực hiện theo quy định của Chính phủ; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

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

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

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

6. Kinh phí cưỡng chế thu hồi đất do ngân sách nhà nước bảo đảm, được lập thành một khoản trong kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 90. Trưng dụng đất

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

2. Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

Trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói và có hiệu lực thi hành ngay; người có thẩm quyền quyết định trưng dụng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất tại thời điểm trưng dụng và trao cho người có đất trưng dụng. Chậm nhất là 48 giờ kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

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

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

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

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

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

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

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

b) Trường hợp thu nhập bị thiệt hại do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trưng dụng đến ngày hoàn trả đất trưng dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trưng dụng. Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trưng dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trưng dụng đất;

c) Trường hợp tài sản bị thiệt hại do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường thiệt hại được xác định theo giá chuyển nhượng tài sản trên thị trường tại thời điểm thanh toán;

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

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

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương VII

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 91. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

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

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

3. Chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại; chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ.

4. Nhà nước có trách nhiệm hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản để tạo điều kiện cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.

5. Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi. Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

7. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật này, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.

Điều 92. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt

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

2. Trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật này thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này.

3. Trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất, tổ chức có tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng thì được thực hiện như sau:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất;

b) Đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này thì được bố trí vị trí mới hoặc chuyển đổi vị trí đất phù hợp;

c) Khi Nhà nước thu hồi đất, tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới thì tổ chức đó được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 93. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập và việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư

Trường hợp dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật về đầu tư công thì việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật này.

Điều 94. Kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Nhà nước bảo đảm. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Số tiền 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 đầu tư của dự án.

Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mà người thực hiện dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

3. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;

b) Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phê duyệt phương án chi trả bồi thường chậm cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản. Kinh phí chi trả bồi thường chậm được bố trí từ ngân sách của cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà

nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

5. Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải chỉnh sửa, bổ sung mà có nội dung chỉnh sửa về giá đất, giá tài sản thì giá đất, giá tài sản để tính bồi thường được xác định tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà giá đất, giá tài sản thấp hơn so với giá đất, giá tài sản trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì áp dụng giá bồi thường trong phương án đã được phê duyệt. Các nội dung được chỉnh sửa, bổ sung mà không phải là giá đất, giá tài sản được áp dụng theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT

Điều 95. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

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

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

b) Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 178 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng;

c) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật này;

d) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê;

không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau;

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

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

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

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

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

a) Có Giấy chứng nhận 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;

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

c) Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 137 của Luật này;

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

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

3. Chính phủ quy định trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất.

Điều 96. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì

được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì việc bồi thường về đất nông nghiệp được quy định như sau:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức quy định tại Điều 176 và Điều 177 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 97. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

Điều 98. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

2. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 99. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 100. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này, tổ chức kinh tế quy định tại Điều 42 của Luật này sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

4. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất phi nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 101. Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật này.
2. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 của Luật này.
3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật này.
4. 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 Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 96 của Luật này.

Mục 3**BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT****Điều 102. Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 103. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối với cây hằng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đối với cây trồng đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và đơn giá bồi thường;

2. Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường;

3. Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.

Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

4. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển thì được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

5. Chủ sở hữu cây trồng, vật nuôi quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này được tự thu hồi cây trồng, vật nuôi trước khi bàn giao lại đất cho Nhà nước;

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Điều 104. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường tại khoản 1 Điều này.

Điều 105. Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5 và 8 Điều 81, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 82 của Luật này.

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

3. Tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn.

Chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản này được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

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

Điều 106. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn

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

Điều 107. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

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

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất quy định tại Điều 96 của Luật này;

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

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 99 của Luật này;

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

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

e) Diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này.

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

a) Chi phí san lấp mặt bằng;

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

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

d) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 4 HỖ TRỢ

Điều 108. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống;

b) Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;

c) Hỗ trợ di dời vật nuôi;

d) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm;

đ) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật này;

e) Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật này.

2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 109. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật này đối với các đối tượng sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, được công nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền;

b) Cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hằng tháng theo quy định của pháp luật, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do 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 trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó, trừ trường hợp cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh, của công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp;

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

2. Người được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì còn được hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ có nguồn thu nhập ổn định từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh và được hỗ trợ theo quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Việc tổ chức thực hiện hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ được quy định như sau:

a) Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan trình Thủ tướng Chính phủ quyết định cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định và điều kiện thực tế tại địa phương quy định mức hỗ trợ cụ thể phù hợp với từng đối tượng được hỗ trợ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện quy định tại điểm c khoản này;

c) Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại địa phương. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

5. Mức hỗ trợ cụ thể tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện thực tế của địa phương.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 5

TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 110. Lập và thực hiện dự án tái định cư, khu tái định cư

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

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

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

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

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

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

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

b) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất bị thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;

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

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

4. Khu tái định cư sau khi đã giao đất tái định cư mà còn quỹ đất thì ưu tiên giao đất cho cá nhân thuộc đối tượng được giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này; trường hợp vẫn còn quỹ đất thì giao đất cho cá nhân thuộc đối tượng được giao đất ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 111. Bố trí tái định cư

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư đã có người dân sinh sống trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo bao gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư, dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

2. Phương án bố trí tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư. Người được bố trí tái định cư được ghi nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của Chính phủ.

Giá bán nhà ở tái định cư trong địa bàn cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Trường hợp bố trí nhà ở tái định cư tại đơn vị hành chính cấp huyện khác thì giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu.

5. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc trong địa bàn quận, thị xã, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

6. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, nếu đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 của Luật này mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

7. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ; trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương. Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

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

10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều này; quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định tại khoản 4 Điều này.

11. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà thì được hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

12. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương VIII

PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều 112. Nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất

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

Điều 113. Đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất được hình thành từ các nguồn sau đây:

- a) Đất quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật này;
- b) Đất thu hồi trong trường hợp quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật này để đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Đất thu hồi theo quy định tại Điều 81, các điểm a, b, c, d khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật này tại khu vực đô thị;
- d) Đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý, thu hồi do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, trừ trường hợp nhà, đất đó được xử lý theo hình thức điều chuyển hoặc bố trí sử dụng vào mục đích của Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;
- đ) Đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm mà Nhà nước thu hồi đất giao quản lý;
- e) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được trả lại theo quy định trong hợp đồng thuê đất;
- g) Đất hình thành từ hoạt động lấn biển sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
- h) Đất thu hồi trong trường hợp quy định tại khoản 29 Điều 79 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Điều 115 của Luật này đối với quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 114. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất của địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để ứng vốn phục vụ các nhiệm vụ thuộc chức năng của tổ chức phát triển quỹ đất, thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quỹ phát triển đất có trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn, hoạt động không vì mục đích lợi nhuận. Nguồn tài chính của quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động từ các nguồn khác theo quy định của pháp luật. Khoản ứng vốn để thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 Điều này được hoàn trả quỹ phát triển đất theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ ngân sách địa phương để cấp vốn điều lệ và hoàn ứng cho quỹ phát triển đất đối với các nhiệm vụ thuộc trách nhiệm của ngân sách địa phương.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 115. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập để tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương.

2. Nguồn tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và ứng vốn từ quỹ phát triển đất.

3. Chính phủ quy định việc thành lập, chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, cơ chế quản lý, hoạt động, cơ chế tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất.

Chương IX

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

Điều 116. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

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

2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này, như sau:

a) Đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

b) Đối với dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Căn cứ cho phép 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 hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn⁹ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. 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 được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

7. Chính phủ quy định chi tiết về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

⁹ Cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị” được thay thế bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.