BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 30 /TTr-BTNMT	*Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2024*

TỜ TRÌNH
Về việc ban hành Nghị định
Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
(Phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp)

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Chương trình công tác năm 2024 của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai với những nội dung chủ yếu sau đây:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ Năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về *"Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*.

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 11 năm 2013;

- Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Tổ chức thi hành Luật Đất đai, các bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính và Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã tham mưu xây dựng và trình Chính phủ ban hành 25 Nghị định (trong đó có 16 nghị định ban hành mới, 07 nghị định sửa đổi, bổ sung và 02 nghị định ban hành thay thế); các Bộ, ngành đã ban hành 59 thông tư, thông tư liên tịch, trong đó Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì ban hành 46 thông tư. Việc ban hành kịp thời, đồng bộ và khá đầy đủ các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã tạo ra hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc quản lý, khai thác nguồn lực, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả đất đai, phát triển các công trình

hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Quá trình tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013, Bộ Tài nguyên và Môi trường luôn lắng nghe ý kiến phản hồi từ phía địa phương, người dân và doanh nghiệp. Trên cơ sở đó, Bộ đã tham mưu để Chính phủ ban hành các Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Các Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai nêu trên đã góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc tổ chức thi hành Luật Đất đai trong thời gian qua.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV thông qua Luật Đất đai với 16 chương 260 điều (Luật Đất đai năm 2024). Ngày 05 tháng 3 năm 2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg phân công các Bộ, ngành chuẩn bị nội dung quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, theo đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao chuẩn bị 06 Nghị định để quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Từ những lý do nêu trên, việc bản hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai để quy định chi tiết **51**[1] nội dung được giao trong Luật là cần thiết, bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

II. QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

- Quy định chi tiết đầy đủ các điều, khoản mà Luật đã giao cho Chính phủ quy định về chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu, tổ chức bộ máy của tổ chức đăng ký đất đai, tổ chức phát triển quỹ đất; về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; về thu hồi đất, trưng dụng đất; về phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; về giao đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất; về chế độ sử dụng đất; về theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai; về giải quyết tranh chấp đất đai, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai.

---

[1] Khoản 6 Điều 3, Điều 9, khoản 2 Điều 10, Điều 16, khoản 4 Điều 22, điểm d khoản 1 Điều 28, khoản 3 Điều 28, khoản 6 Điều 49, Điều 65, khoản 2 Điều 74, khoản 9 Điều 76, khoản 10 Điều 76, Điều 81, Điều 82, Điều 84, Điều 87, Điều 88, Điều 89, Điều 90, Điều 113, khoản 3 Điều 115, khoản 7 Điều 116, khoản 1 Điều 122, khoản 8 Điều 124, Điều 125, Điều 126 (trừ điểm c khoản 3, điểm c khoản 5, khoản 6, điểm d khoản 7, khoản 9), Điều 127, Điều 172, Điều 181, Điều 190, Điều 192, Điều 193, Điều 194, Điều 197, Điều 200, Điều 201, Điều 202, Điều 203, Điều 204, Điều 208, Điều 210, Điều 216, Điều 218, Điều 219, Điều 223 (trừ điểm h khoản 1), Điều 232, khoản 8 Điều 234, khoản 7 Điều 236, khoản 2 Điều 240, khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 243

- Bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan; bảo đảm kế thừa, ổn định, phát triển của hệ thống pháp luật đất đai; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp với thực tiễn.

- Đơn giản hoá thủ tục hành chính; giảm các yêu cầu về biểu mẫu báo cáo, số lượng, thành phần hồ sơ, rút ngắn thời gian thẩm định và linh hoạt phương thức nộp hồ sơ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp ttrong việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

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

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện các hoạt động sau đây:

- Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập gồm đại diện của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương để xây dựng dự thảo Nghị định (Quyết định số 326/QĐ-BTNMT ngày 02 tháng 02 năm 2024).

- Đăng tải dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân (Công văn số 932/BTNMT-ĐĐ ngày 07 tháng 02 năm 2024).

- Ngày 07 tháng 02 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 931/BTNMT- ĐĐ gửi văn bản xin ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương và các tổ chức có liên quan[2]. Đồng thời, đã tổ chức các cuộc Hội thảo tại các vùng để lấy ý kiến các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trên cơ sở các ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thiện một bước dự thảo và gửi văn bản xin ý kiến lần 2 các Bộ, ngành, địa phương và các Hiệp hội có liên quan (Công văn số 1984/BTNMT- ĐĐ ngày 28 tháng 3 năm 2024).

- Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng đã tổ chức rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền ban hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoàn thiện dự thảo Nghị định bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ; đánh giá tác động chính sách, đánh giá thủ tục hành chính, tác động về giới theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

---

[2] Đối với đợt lấy ý kiến lần 01, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nhận được ý kiến góp ý của 11/23 Bộ, ngành; 45/63 địa phương.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Bố cục của dự thảo Nghị định

Dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai gồm có 10 Chương, 115 Điều, cụ thể như sau:

- Chương I. Những quy định chung, gồm 11 Điều, từ Điều 1 đến Điều 11.

- Chương II: Tổ chức dịch vụ công về đất đai gồm 02 Điều, từ Điều 12 và Điều 13.

- Chương III: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm 03 Mục và 14 Điều, từ Điều 14 đến Điều 26.

- Chương IV: Thu hồi đất, trưng dụng đất, gồm có 04 Mục và 15 Điều, từ Điều 27 đến Điều 41.

- Chương V: Phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất, gồm có 03 Điều, từ Điều 42 đến Điều 44.

- Chương VI: Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gồm có 06 Mục và 27 Điều, từ Điều 45 đến Điều 71.

- Chương VII: Chế độ sử dụng đất, gồm có 05 Mục và 33 Điều, từ Điều 72 đến Điều 104.

- Chương VIII: Theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai, gồm có 03 Điều, từ Điều 105 đến Điều 107.

- Chương IX: Giải quyết tranh chấp đất đai, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai, gồm có 02 Mục và 05 Điều, từ Điều 108 đến Điều 112.

- Chương X: Điều khoản thi hành, gồm có 03 Điều, Điều 113 và Điều 115.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định

2.1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, bao gồm các nội dung về quy định chung; về chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu, tổ chức bộ máy của tổ chức đăng ký đất đai, tổ chức phát triển quỹ đất; về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; về thu hồi đất, trưng dụng đất; về phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; về giao đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất; về chế độ sử dụng đất; về theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai; về giải quyết tranh chấp đất đai, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai.

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

2.2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định

(1). Chương I. Những quy định chung[3]. Chương này quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng; xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; quy định chi tiết phân loại đất, xác định loại đất loại đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai hoặc trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất, hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; quy định về nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; quy định việc nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai và quy định chi tiết việc giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính, cụ thể:

- Về xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: dự thảo đã quy định cụ thể điều kiện để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: phải là người đang có quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc đang sử dụng đất nông nghiệp mà đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền và không thuộc đối tượng được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, hưởng lương hưu, hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng hoặc người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

- Về phân loại đất: dự thảo đã quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng, cụ thể:

+ Nhóm đất nông nghiệp: dự thảo quy định chi tiết 6 nhóm đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, gồm: đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung, đất làm muối và đất nông nghiệp khác

+ Nhóm đất phi nông nghiệp: dự thảo quy định chi tiết 11 nhóm đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp gồm: đất ở, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo, đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng, đất nghĩa

[3] Hướng dẫn **07** nội dung được giao quy định chi tiết: khoản 6 Điều 3, Điều 9, khoản 2 Điều 10, Điều 16, điểm d khoản 1 và khoản 3 Điều 28, khoản 6 Điều 49 Luật Đất đai

trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt, đất có mặt nước chuyên dung và đất phi nông nghiệp khác.

+ Nhóm đất chưa sử dụng: gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây.

- Về xác định loại đất, dự thảo đã quy định: Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Đối với trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật Đất đai thì xác định theo loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai. Đối với trường hợp loại đất xác định trên các loại giấy chứng nhận đã cấp hoặc trong quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền đã cấp khác với hiện trạng sử dụng đất thì xác định loại đất theo các giấy tờ đó, trường hợp là giấy tờ về quyền sử dụng đất khác mà có trước ngày 15/10/1993 thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất; sau ngày 15/10/1993 trở về sau thì xác định theo giấy tờ đó, trường hợp trên các giấy tờ không thể hiện rõ loại đất thì xác định theo hiện trạng.

- Về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số: dự thảo quy định rõ việc hỗ trợ đất đai đối với trường hợp không còn đất ở thì được giao đất ở hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn tiền sử dụng đất. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng mà vượt hạn mức giao đất ở thì phần diện tích vượt hạn mức phải nộp tiền sử dụng đất. Trường hợp không còn đất nông nghiệp hoặc diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng không đủ 50% diện tích đất so với hạn mức giao đất nông nghiệp của địa phương thì được hỗ trợ đất nông nghiệp. Đồng thời, dự thảo giao trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số.

- Về quy định về nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài: dự thảo quy định cụ thể về điều kiện của 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 tại điểm d khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai.

- Về quy định việc nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai: dự thảo quy định rõ về khu vực hạn chế tiếp cận đất đai, trách nhiệm của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao, UBND cấp tỉnh trong việc quyết định, chấp thuận cho phép thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong khu vực hạn chế tiếp cận đất đai.

- Về giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính: dự thảo quy định rõ trách nhiệm của Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp tỉnh, cấp huyện trong việc rà soát, trình cấp cấp thẩm quyền để giải

quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính

(2). Chương II: Tổ chức dịch vụ công về đất đai[4]. Chương này quy định cụ thể về chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai và tổ chức phát triển quỹ đất:

- Đối với Văn phòng đăng ký đất đai: là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, có chức năng thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận, đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, quản lý vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh. Văn phòng đăng ký đất đai có thể có các chi nhánh đặt tại đơn vị hành chính cấp huyện hoặc khu vực. Văn phòng đăng ký đất đai và chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và được mở tài khoản, hạch toán độc lập theo quy định của pháp luật. Quy định cụ thể nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai, nguồn thu tài chính và các khoản chi của Văn phòng đăng ký đất đai

- Đối với trung tâm phát triển quỹ đất: là tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, hoạt động theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập, có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương; thực hiện cung cấp dịch vụ về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh. Trung tâm phát triển quỹ đất có các phòng chuyên môn trực thuộc để thực hiện nhiệm vụ được giao, có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và được mở tài khoản theo quy định của pháp luật. Căn cứ yêu cầu thực tiễn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập thêm Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.

(3). Chương III: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất[5]:

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp:

+ Quy định chi tiết nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; việc lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

+ Quy định chi tiết nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; kế hoạch sử dụng đất đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, trong đó quy định rõ về nội dung kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương, hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đối với thành phố trực thuộc Trung ương, trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc Trung ương.

---

[4] Hướng dẫn **01** nội dung được giao quy định chi tiết: Khoản 4 Điều 22 Luật Đất đai

[5] Hướng dẫn **05** nội dung được giao quy định chi tiết: Điều 65, khoản 2 Điều 74, khoản 9 và khoản 10 điều 76, điểm c khoản 2 Điều 243 Luật Đất đai

+ Quy định chi tiết về nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; đối với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện cũng được quy định cụ thể về nội dung, hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

- Về quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh: Quy định cụ thể nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh, hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh và trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.

- Quy định chi tiết nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất; điều kiện của tổ chức thực hiện hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó về nguyên tắc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất được quy định cụ thể tại 04 nhóm nguyên tắc phân bổ chi tiêu nhằm đáp ứng yêu cầu phân bổ đối với từng cấp quy hoạch; đối với tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất được chia thành 2 nhóm nội dung, theo đó quy định riêng đối với tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất quốc gia xác định và phân bổ cho cấp tỉnh, đối với nhóm chỉ tiêu do cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện được quy định đối với 20 loại đất trong nhóm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp phù hợp với các loại đất đã được quy định tại Điều 9 của Luật đất đai; quy định điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp.

(4). Chương IV: Thu hồi đất, trưng dụng đất[6]:

+ Quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh đối với trường hợp: (1) 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; (2) 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 và (3) 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.

+ Quy định trình tự, thủ tục trưng dụng đất; thu hồi đất do người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; trình tự, thủ tục thu hồi đất

[6] Hướng dẫn **07** nội dung được giao quy định chi tiết: Điều 81, Điều 82, Điều 84, Điều 87, Điều 88, Điều 89 và Điều 90 của Luật Đất đai

do vi phạm pháp luật; 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 nhu cầu sử dụng sử đất; thu hồi đất đối với trường hợp cá nhân là người dân tộc thiểu số sử dụng đất chết mà không có người thừa kế; xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất.

+ Quy định các trường hợp bất khả kháng khi Nhà nước thu hồi đất tại khoản 9 Điều 81 Luật Đất đai theo đó đã bổ sung 01 trường hợp bất khả kháng đối với trường hợp do cơ quan nhà nước chậm làm thủ tục; quy định thời điểm tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng.

+ Quy định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc; quy định việc bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thu hồi đất; bảo quản, thanh lý tài sản cưỡng chế; quy định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và việc khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế.

(5). Chương V: Phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất[7], quy định về các trường hợp do Tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất; quy định về quản lý, khai thác quỹ đất ngắn hạn không quá 05 năm, người thuê đất không phải thực hiện đăng ký đất đai và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giá đất cho thuê là giá thỏa thuận nhưng không thấp hơn 50% giá đất của loại đất tương ứng trong bảng giá đất hàng năm. Tiền cho thuê được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp. Người sử dụng đất không được xây dựng các công trình kiên cố và phải tự nguyên phá dỡ công trình khi Nhà nước cần, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất, đồng thời phải nộp một khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ.

(6). Chương VI: Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất[8], quy định về căn cứ và trình tự, thủ tục 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; căn cứ điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý;

---

[7] Hướng dẫn **02** nội dung được giao quy định chi tiết: Điều 113 và khoản 3 Điều 115 Luật Đất đai

[8] Hướng dẫn **07** nội dung được giao quy định chi tiết: Khoản 7 Điều 116, khoản 1 Điều 122, khoản 8 Điều 124, Điều 125, Điều 126 (*trừ điểm c khoản 3, điểm c khoản 5, khoản 6, điểm d khoản 7, khoản 9*), Điều 127, Điều 223 Luật Đất đai

Quy định trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trình tự, thủ tục chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất; trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng, do công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng;

Quy định trình tự, thủ tục giao đất đối với cá nhân sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; giao đất, cho thuê đất đối với đất đưa ra đấu giá nhưng không thành.

Quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất; chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá; quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá; đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích.

Quy định về công bố danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và xử lý trường hợp hủy kết quả trúng thầu mà nhà đầu tư trúng thầu đã ứng trước một phần kinh phí cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

Quy định xử lý đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý; trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất; giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất; chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội.

(7). Chương VII: Chế độ sử dụng đất[9], quy định về trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất, xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết hạn sử dụng đất; rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp; quy định chi tiết lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất; tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất đối với các công ty nông, lâm nghiệp; tập trung, tích tục đất nông nghiệp.

Đối với hoạt động lấn biển: Quy định nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực biển được xác định để lấn biển; lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư; giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển; nghiệm thu hoàn thành lấn biển; xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; quy định về xử lý tổ chức thực hiện việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp.

Đối với đất quốc phòng, an ninh: Quy định chung về việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh; quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh; đối tượng sử dụng đất quốc phòng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; nguyên tắc sử dụng đất quốc phòng, an ninh sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm; các tính, thời gian tính thu tiền sử dụng đất hằng năm và giao trách nhiệm Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an hướng dẫn việc thu tiền sử dụng đất hằng năm đối với đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; trình tự thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất tại doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thuộc danh mục cổ phần hóa, thoái vốn và doanh nghiệp đã thoái hết vốn nhà nước đang sử dụng đất quốc phòng, an ninh; khoản thu và nội dung chi từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; quản lý số tiền thu được từ việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

---

[9] Hướng dẫn **17** nội dung được giao quy định chi tiết: Điều 172, Điều 181, Điều 190, Điều 192, Điều 193, Điều 194, Điều 197, Điều 200, Điều 201, Điều 202, Điều 203, Điều 204, Điều 208, Điều 210, Điều 216, Điều 218, Điều 219 Luật Đất đai

Đối với sử dụng một số loại đất: Quy định về chế độ sử dụng đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; đất xây dựng nhà chung cư; đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; đất sử dụng cho khu kinh tế; đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng; đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; đất xây dựng công trình ngầm; đất sử dụng đa mục đích; góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

(8). Chương VIII: Theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai[10], quy định nội dung theo dõi và đánh giá đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, theo dõi và đánh giá đối với việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất, xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện việc kiểm tra, giám sát thực tế việc quản lý, sử dụng đất đai hằng năm, quy định cụ thể diện tích xác định quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất, việc kê khai, đăng ký và báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất của người sử dụng đất; quy định về cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai; căn cứ, thẩm quyền, hình thức, phương pháp, nội dung, trách nhiệm và kinh phí của việc kiểm tra chuyên ngành đất đai.

(9). Chương IX: Giải quyết tranh chấp đất đai, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai[11], quy định về thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai; thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai; các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai.

(10). Chương X: Điều khoản thi hành, quy định về hiệu lực thi hành; quy định chuyển tiếp và trách nhiệm của các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp, người sử dụng đất.

V. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN; VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ LỒNG GHÉP BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Dự thảo Nghị định không có nội dung liên quan đến các điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

---

[10] Hướng dẫn **02** nội dung được giao quy định chi tiết: Điều 232, Điều 234 Luật Đất đai

[11] Hướng dẫn **03** nội dung được giao quy định chi tiết: Điều 223 (trừ điểm h khoản 1), Điều 236, Điều 240 Luật Đất đai

2. Nội dung này được báo cáo cụ thể trong đánh giá tác động thủ tục hành chính của dự thảo Nghị định kèm theo Tờ trình này.

3. Dự thảo Nghị định được xây dựng trên quan điểm tiếp cận bình đẳng, không có sự phân biệt về giới trong việc quản lý, sử dụng đất đai.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực quản lý đất đai đã khai thác hiệu quả nguồn lực đất cho phát triển kinh tế xã hội, tạo nguồn thu, đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước, giảm bớt gánh nặng cho nền kinh tế, góp phần đảm bảo và nâng cao đời sống Nhà nước, doanh nghiệp và nhân dân.

Việc ban hành Nghị định không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước, không tạo ra sự cồng kềnh trong tổ chức, biên chế của Nhà nước và các tổ chức thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định bao gồm:

- Tuyên truyền, phổ biến: Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành Nghị định đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị định, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Nghị định.

- Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Nghị định.

Trên đây là nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình bao gồm: (1) Dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; (2) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; (3) Báo cáo đánh giá tác động chính sách của Nghị định quy định chi tiết thi hànhmột số điều của Luật Đất đai; (4) Báo cáo tác động thủ tục hành

chính trong dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; (5) Báo cáo rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; (6) Báo cáo về việc lồng ghép giới trong Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai).

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Phó TTg Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Bộ trưởng (để báo cao);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, VP(TH), ĐĐ.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Lê Minh Ngân