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

DỰ THẢO

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

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

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

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

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

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành 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 của Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

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

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

Điều 3. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp *(hướng dẫn khoản 6 Điều 3)*

Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Cá nhân 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 sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai.

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

Điều 4. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất nông nghiệp ***(hướng dẫn khoản 5 Điều 9)***

1. Đất trồng cây hằng năm là đất trồng các loại cây được gieo trồng, cho thu hoạch và kết thúc chu kỳ sản xuất trong thời gian không quá một năm, kể cả cây hằng năm được lưu gốc. Đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác.

a) Đất trồng lúa là đất trồng từ một vụ lúa trở lên hoặc trồng lúa kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác được pháp luật cho phép nhưng trồng lúa là chính. Đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại, trong đó đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ 02 vụ lúa trở lên.

b) Đất trồng cây hằng năm khác là đất trồng các cây hằng năm không phải là trồng lúa.

2. Đất trồng cây lâu năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được gieo trồng một lần, sinh trưởng trong nhiều năm và cho thu hoạch một hoặc nhiều lần.

3. Đất lâm nghiệp là loại đất sử dụng vào mục đích bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất, được phân loại cụ thể như sau:

a) Đất rừng đặc dụng là đất mà trên đó có rừng đặc dụng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp hoặc đất đã được giao để phát triển rừng đặc dụng;

b) Đất rừng phòng hộ là đất mà trên đó có rừng phòng hộ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp hoặc đất đã được giao để phát triển rừng phòng hộ;

c) Đất rừng sản xuất là đất mà trên đó có rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp hoặc đất đã được giao, cho thuê, chuyển mục đích để phát triển rừng sản xuất, bao gồm: Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên là đất có rừng sản xuất đạt tiêu chuẩn rừng tự nhiên theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, có sẵn trong tự nhiên hoặc phục hồi bằng tái sinh tự nhiên hoặc tái sinh có trồng bổ sung; đất rừng sản xuất là rừng trồng là đất có rừng sản xuất đạt tiêu chuẩn rừng trồng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, được hình thành do con người trồng mới trên đất chưa có rừng, cải tạo rừng tự nhiên, trồng lại hoặc tái sinh sau khai thác rừng trồng.

4. Đất nuôi trồng thủy sản là đất sử dụng chuyên vào mục đích nuôi, trồng

thủy sản.

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

6. Đất làm muối là đất sử dụng vào mục đích sản xuất muối từ nước biển.

7. Đất nông nghiệp khác gồm:

a) Đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm;

b) Đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất;

c) Đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác.

Điều 5. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp ***(hướng dẫn khoản 5 Điều 9)***

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

a) Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã, trừ đất ở đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn nhưng vẫn thuộc địa giới đơn vị hành chính xã;

b) Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính phường, thị trấn và đất ở nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã mà đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn.

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

Đối với trường hợp trụ sở đơn vị sự nghiệp công lập gắn liền với công trình sự nghiệp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và i khoản 4 Điều này thì được xác định vào mục đích đất xây dựng công trình sự nghiệp.

3. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh là đất sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; căn cứ quân sự; công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; làm ga, cảng, công trình thông tin quân sự, an ninh; công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; cơ sở đào tạo,

trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

4. Đất xây dựng công trình sự nghiệp bao gồm:

a) Đất xây dựng cơ sở văn hóa là đất xây dựng các công trình 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 có tính biểu trưng, nghệ thuật (tượng đài ngoài trời, cổng chào, quảng trường, bia tưởng niệm...); 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 và các công trình văn hóa khác do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

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

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

d) Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo là đất xây dựng các công trình phục vụ giáo dục, đào tạo gồm nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường mầm non, trường phổ thông, trường trung học chuyên nghiệp, trường cao đẳng, trường đại học, học viện, cơ sở dạy nghề và các cơ sở giáo dục, đào tạo khác; kể cả phần diện tích làm văn phòng, ký túc xá cho học sinh, sinh viên, làm nơi bán đồ dùng học tập, nhà hàng, bãi đỗ xe và các khu chức năng khác thuộc phạm vi cơ sở giáo dục và đào tạo, trừ cơ sở giáo dục và đào tạo do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

đ) Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao là đất xây dựng các công trình phục vụ thể dục thể thao do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động gồm khu liên hợp thể thao, trung tâm thể thao, sân vận động, đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan của sân gôn; bể bơi và cơ sở tập

luyện, huấn luyện, thi đấu thể dục, thể thao khác; phần diện tích làm văn phòng, nơi bán vé, bán đồ lưu niệm, bán dụng cụ thể dục thể thao, bãi đỗ xe thuộc phạm vi cơ sở thể dục thể thao, trừ cơ sở thể dục thể thao do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

e) Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ là đất xây dựng các công trình nghiên cứu, phát triển, dịch vụ khoa học và công nghệ; công trình hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo; công trình xây dựng 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; công trình hệ thống chuẩn đo lường, trừ các loại đất quy định tại điểm a khoản 7 Điều 4 của Nghị định này;

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

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

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

k) Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác là đất xây dựng công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác mà không thuộc quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và i khoản này.

5. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Đất khu công nghiệp là đất xây dựng các công trình sản xuất hàng công nghiệp, công trình dịch vụ cho sản xuất công nghiệp kể cả các công trình hạ tầng, nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp và khu công nghệ thông tin tập trung là đất xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung;

b) Đất cụm công nghiệp là đất xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, công trình dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kể cả công trình hạ tầng trong cụm công nghiệp;

c) Đất thương mại, dịch vụ là đất xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại; công trình, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn (trừ phần đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan, các công trình phụ trợ phục vụ cho việc quản lý, vận hành sân gôn) và cơ sở lưu trú cho người chơi gôn; trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bãi tắm gắn với cơ sở kinh doanh, dịch vụ;

d) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là đất xây dựng các công trình sản

xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp, nhà máy nước nằm độc lập ngoài các cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung, kể cả trụ sở và các công trình khác phục vụ cho sản xuất hoặc cho người lao động gắn liền với cơ sở sản xuất; đất làm sân kho, nhà kho, bãi gắn với khu vực sản xuất;

đ) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản là đất thăm dò, khai thác hoặc khai thác gắn với chế biến khoáng sản, đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động khoáng sản, kể cả nhà làm việc, nhà nghỉ giữa ca và các công trình khác phục vụ cho người lao động gắn với khu vực khai thác khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, cho phép hoạt động theo quy định của pháp luật khoáng sản, đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

6. Đất sử dụng vào mục đích công cộng, bao gồm:

a) Đất công trình giao thông là đất xây dựng các công trình về giao thông, gồm đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn (kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người), điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô tô, bãi đỗ xe; bến phà, bến xe, trạm thu phí, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt, nhà ga đường sắt; đường tàu điện; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; công trình hàng không bao gồm đường giao thông trong và ngoài sân bay; 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 cho hoạt động giao thông vận tải và các công trình, hạng mục công trình khác theo quy định của pháp luật về giao thông vận tải;

b) Đất xây dựng công trình thủy lợi là đất xây dựng 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 chủ yếu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp 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;

c) Đất công trình cấp nước, thoát nước là đất xây dựng nhà máy nước sạch; trạm bơm nước sạch; các loại bể, tháp chứa nước; tuyến 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 chủ yếu phục vụ cho sản xuất công nghiệp và dân sinh;

d) Đất công trình phòng, chống thiên tai là đất xây dựng công trình phục vụ cho công tác phòng, chống thiên tai, gồm công trình chống úng, chống hạn, chống xâm nhập mặn, chống sạt lở, chống sụt lún đất, chống lũ quét, chống sét; khu neo đậu tránh trú bão cho tàu thuyền, nhà kết hợp sơ tán dân và công trình khác phục

vụ phòng, chống thiên tai;

đ) Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

e) Đất công trình xử lý chất thải là đất xây dựng trạm trung chuyển chất thải; 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 và các công trình, hạng mục công trình khác phục vụ cho việc xử lý chất thải theo quy định của pháp luật;

g) Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng là đất xây dựng 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; 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 và các công trình, hạng mục công trình khác phục vụ cho công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng theo quy định của pháp luật;

h) Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin là đất xây dựng nhà, trạm, cột ăng ten, cột treo cáp, cống, bể, ống cáp, hào, tuy nen 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;

i) Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối là đất làm nơi kinh doanh những mặt hàng thông dụng và thiết yếu phục vụ đời sống hàng ngày của người dân không có cư dân sinh sống (chợ dân sinh) hoặc để sử dụng làm nơi kinh doanh thông qua việc thu hút, tập trung lượng hàng hóa lớn từ các nguồn sản xuất, kinh doanh của khu vực kinh tế hoặc của ngành hàng để tiếp tục phân phối tới các chợ và các kênh lưu thông khác không có cư dân sinh sống (chợ đầu mối) theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý chợ;

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

phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư ở địa phương.

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

8. Đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng là đất xây dựng các công trình tín ngưỡng, bao gồm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, tượng, đài, bia và tháp thuộc cơ sở tín ngưỡng; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 của Luật Đất đai, khoản 7 Điều này và các công trình tín ngưỡng khác.

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

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

11. Đất phi nông nghiệp khác gồm đất có công trình phục vụ sản xuất, kinh doanh hoặc đất được giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không có công trình và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm c khoản 7 Điều 4 và các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều này.

Điều 6. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất chưa sử dụng ***(hướng dẫn khoản 5 Điều 9)***

Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê, cụ thể như sau:

1. Đất do nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai chưa giao, chưa cho thuê sử dụng mà giao Uỷ ban nhân dân cấp xã, Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

2. Đất bằng chưa sử dụng là đất chưa sử dụng tại vùng bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên.

3. Đất đồi núi chưa sử dụng là đất chưa sử dụng trên địa hình dốc thuộc vùng đồi, núi.

4. Đất núi đá không có rừng cây là đất chưa sử dụng ở dạng núi đá mà trên đó không có rừng cây.

Điều 7. Xác định loại đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 10 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 ***(hướng dẫn khoản 2 Điều 10)***

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

2. Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai mà loại đất trên giấy tờ khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và

các Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định này thì loại đất được xác định theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định này.

Việc xác định các loại đất cụ thể được xác định trong quá trình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan.

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

a) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai thì loại đất được xác định theo giấy tờ đó;

b) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì xác định loại đất theo hiện trạng sử dụng đất;

c) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai đã sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau thì xác định loại đất theo giấy tờ đó; trường hợp trên giấy tờ không thể hiện loại đất thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Điều 8. Hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số *(khoản 9 Điều 16)*

1. Việc hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) 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 theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất;

b) Đối với 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.

2. 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:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát và lập danh sách các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 16 Luật Đất đai báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 15 tháng 10 hằng năm;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức đo đạc xác định diện tích và thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 16 Luật Đất đai, gồm 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 16 Luật Đất đai mà không còn nhu cầu sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện lập phương án hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số trên cơ sở quỹ đất quy định tại khoản 4 Điều 16 Luật Đất

đai. Nội dung phương án phải nêu rõ các trường hợp được hỗ trợ, diện tích hỗ trợ, hình thức hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số;

d) Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 5 Điều 16 Luật Đất đai.

3. Kinh phí quy định tại khoản 8 Điều 16 Luật Đất đai được bố trí từ nguồn ngân sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, trường hợp các địa phương không tự cân đối được ngân sách thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài chính để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Điều 9. Quy định về nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài *(hướng dẫn điểm d khoản 1 Điều 28)*

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 khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã thành vốn của tổ chức kinh tế;

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

Điều 10. Việc nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai *(hướng dẫn khoản 3 Điều 28)*

1. Khu vực hạn chế tiếp cận đất đai là khu vực ảnh hưởng đến việc bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự theo quy định của pháp luật về quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự hoặc khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh tại khoản này.

2. Đối với dự án có vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài thuộc khu vực hạn chế tiếp cận đất đai không thuộc trường hợp Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư thì trước khi xem xét quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi văn bản xin ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao.

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

3. Sau khi có ý kiến của các Bộ có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư và quyết định giao đất, cho thuê đất đối

với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

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

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

b) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xin ý kiến các Bộ, ngành có liên quan; trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của các Bộ, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trả kết quả giải quyết bằng văn bản.

Điều 11. Giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính *(hướng dẫn khoản 6 Điều 49)*

1. Trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh thì trên cơ sở hồ sơ, đề án của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có liên quan, Bộ Nội vụ chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, trình Chính phủ xem xét, quyết định; đối với trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính có trách nhiệm chỉ đạo lập hồ sơ, đề án gửi Bộ Nội vụ thẩm định trình Chính phủ xem xét, quyết định.

Trường hợp quá trình giải quyết làm thay đổi địa giới đơn vị hành chính dẫn tới phải điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính các cấp thì việc điều chỉnh thực hiện theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương và Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.

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

Chương II
TỔ CHỨC DỊCH VỤ CÔNG VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 12. Văn phòng đăng ký đất đai *(hướng dẫn khoản 4 Điều 22)*

1. Vị trí và chức năng:

Văn phòng đăng ký đất đai là tổ chức đăng ký đất đai, là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh; có chức năng ~~quản lý nhà nước về~~ 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 ~~lĩnh vực~~ đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về

đất đai trên địa bàn cấp tỉnh.

2. Nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai:

a) ~~Tổ chức~~ Thực hiện đăng ký đất đai đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

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

c) Thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính; cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận;

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

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

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

g) Thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

h) Thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

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

k) Thực hiện việc thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai quy định tại Điều 154 Luật Đất đai;

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

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

3. Cơ cấu tổ chức, hoạt động bộ máy, cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

a) Căn cứ yêu cầu thực tiễn Văn phòng đăng ký đất đai có thể có các chi nhánh đặt tại đơn vị hành chính cấp huyện hoặc khu vực. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và pháp luật đất đai; có các phòng chuyên môn trực thuộc để thực hiện nhiệm vụ được giao;

b) 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.

4. Nguồn thu tài chính của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gồm:

a) Kinh phí do ngân sách nhà nước đảm bảo theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp, gồm: thu từ phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí; thu từ các dịch vụ công về đất đai; nguồn thu khác theo quy định của pháp luật.

Đối với thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thì thu phí kiểm tra hồ sơ, kiểm tra các điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; đối với các công việc còn lại của thủ tục thì thu dịch vụ theo giá cung cấp dịch vụ công do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Các khoản chi hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và các pháp luật liên quan.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan tài chính, cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan phải theo các nguyên tắc sau:

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

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

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

Điều 13. Trung tâm phát triển quỹ đất *(hướng dẫn khoản 4 Điều 22)*

1. Chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm phát triển quỹ đất:

Trung tâm phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công lập do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, 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.

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

2. Nhiệm vụ của Trung tâm phát triển quỹ đất:

a) Quản lý quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai;

b) Lập và thực hiện dự án đầu tư tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, lập phương án tạo quỹ đất để giao đất thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, xây dựng bảng giá đất, xác định giá đất cụ

thể theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ đất tái định cư để phục vụ Nhà nước thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;

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

e) Lập và tổ chức thực hiện phương án sử dụng, khai thác, cho thuê ngắn hạn quỹ đất được giao quản lý nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất;

g) Thực hiện các dịch vụ trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và các dịch vụ khác trong lĩnh vực quản lý đất đai;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, kinh phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu được theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Trung tâm phát triển quỹ đất cấp tỉnh, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện với cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương, cơ quan tài chính và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan phải theo các nguyên tắc sau:

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

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

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

Chương III

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP

Điều 14. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia ***(hướng dẫn khoản 10 Điều 76)***

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

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

b) Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội liên quan đến việc sử dụng đất; phát triển đô thị và phát triển nông thôn;

c) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước theo các loại đất quy định tại khoản 6 Điều này.

2. Tổng hợp, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, ô nhiễm đất, thoái hóa đất của cả nước và các vùng kinh tế - xã hội.

3. Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch, gồm: Biến động sử dụng nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, khả năng khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng.

4. Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch của nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng phù

hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch tổng thể quốc gia; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

5. Định hướng sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch 10 năm, tầm nhìn từ 30 đến 50 năm gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất trên cơ sở tiềm năng đất đai đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

6. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với một số loại đất, gồm:

a) Đất trồng lúa;

b) Đất rừng phòng hộ;

c) Đất rừng đặc dụng;

d) Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

đ) Đất quốc phòng;

e) Đất an ninh.

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

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

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

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

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

9. Xây dựng báo cáo quy hoạch sử dụng đất gồm báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt.

10. Xây dựng bản đồ sử dụng đất quốc gia; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất quốc gia vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

a) Hệ thống bản đồ gồm: bản đồ hiện trạng sử dụng đất; bản đồ quy hoạch sử dụng đất; Bản đồ định hướng sử dụng; các bản đồ chuyên đề. Trong đó tỷ lệ Bản đồ số và bản đồ in tỷ lệ 1:100.000 - 1:1.000.000;

b) Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất gồm các trường thông tin dữ liệu về không gian và dữ liệu thuộc tính;

11. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Tờ trình của Chính phủ trình Quốc hội thông qua quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Báo cáo quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

c) Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội thông qua quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

d) Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân về quy hoạch sử dụng đất quốc gia; bản sao ý kiến góp ý của Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương liên quan; báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý về quy

hoạch sử dụng đất quốc gia;

đ) Báo cáo thuyết minh Đánh giá môi trường chiến lược quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

e) Hệ thống bản đồ về quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

12. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện như đối với nội dung lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại Điều này.

13. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

Điều 15. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia ***(hướng dẫn khoản 10 Điều 76)***

1. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia gồm các nội dung sau:

a) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 05 năm trước, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước theo các loại đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định này;

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

c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm của cả nước đối với các loại đất quy định tại khoản 6 Điều 14 Nghị định này;

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

đ) Giải pháp, nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất: Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu; xác định các nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất; giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

e) Xây dựng báo cáo kế hoạch sử dụng đất gồm báo cáo tổng hợp, hệ thống cơ sở dữ liệu kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Tờ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Báo cáo kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

c) Dự thảo Nghị quyết của Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

d) Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân về kế hoạch sử dụng đất quốc gia; bản sao ý kiến góp ý của Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương liên quan; báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý về kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

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

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

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

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia gửi ý kiến góp ý

bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Sau khi lấy ý kiến góp ý, Chủ tịch Hội đồng tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

đ) Sau khi họp Hội đồng thẩm định, Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, trình Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

4. Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện như đối với nội dung lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại Điều này.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Điều 16. Lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất quốc gia *(hướng dẫn khoản 10 Điều 76)*

Việc lấy ý kiến kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện theo quy định sau đây:

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

2. Nội dung dự thảo kế hoạch sử dụng đất quốc gia được lấy ý kiến trừ những nội dung liên quan đến bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật.

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

a) Cơ quan lập kế hoạch gửi hồ sơ về kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

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

4. Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia có trách nhiệm tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến trước khi trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Điều 17. Tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia *(hướng dẫn khoản 10 Điều 76)*

1. Trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Sau khi nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia được phê duyệt, Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của ngành lĩnh, vực, địa phương;

b) Trong thời hạn 60 ngày, các cơ quan quy định tại điểm a khoản này có trách nhiệm gửi nhu cầu sử dụng đất của ngành, lĩnh vực, địa phương mình về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện hồ sơ, báo cáo Chính phủ trình Quốc hội phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Sau khi quy hoạch sử dụng đất quốc gia được phê duyệt, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

3. Sau khi kế hoạch sử dụng đất quốc gia được phê duyệt, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu kỳ kế hoạch cho đơn vị hành chính cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, theo dõi việc thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ.

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

Điều 18. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh *(hướng dẫn khoản 6 Điều 65)*

1. Nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

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

b) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai quy định tại Điều 20 Luật Đất đai có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh;c) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước theo các loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này;

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

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

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

g) Định hướng sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch 10 năm, tầm nhìn sử dụng đất từ 20 - 30 năm gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất trên cơ sở tiềm năng đất đai đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh;

h) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

i) Phân kỳ quy hoạch sử dụng cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo nội dung quy định tại điểm h khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

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

l) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất: Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu; xác định các nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất; giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện

quy hoạch sử dụng đất.

2. 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.

a) Hệ thống bản đồ gồm: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh, bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, các bản đồ chuyên đề. Việc xây dựng bản đồ được thực hiện theo quy định về thành lập bản đồ;

b) Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất gồm các trường thông tin dữ liệu về không gian và dữ liệu thuộc tính.

3. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất;

b) Nghị quyết Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

c) Báo cáo thuyết minh tổng hợp;

d) Hệ thống sơ đồ, bản đồ và dữ liệu kèm theo;

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định;

e) Dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

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

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ lấy ý kiến, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp quá thời hạn nêu trên mà thành viên Hội đồng thẩm định không gửi ý kiến thì được coi là đã đồng ý với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được xin ý kiến;

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

đ) Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày họp Hội đồng thẩm định, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để hoàn thiện hồ sơ quy hoạch;

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

5. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thực hiện như đối với nội dung lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định tại Điều này.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Điều 19. Kế hoạch sử dụng đất đối với thành phố trực thuộc Trung ương ***(hướng dẫn khoản 6 Điều 65)***

1. Nội dung kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định tại khoản 5 Điều 65 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 05 năm trước, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất thành phố trực thuộc Trung ương kỳ trước theo các loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này;

b) Phân tích mục tiêu, chỉ tiêu về phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, phát triển kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trong kỳ kế hoạch, căn cứ quy hoạch chung của thành phố trực thuộc Trung ương đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, kế hoạch đầu tư công trung hạn, khả năng thu hút nguồn vốn đầu tư để xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch;

c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc Trung ương đối với loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 của Nghị định này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

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

đ) Xác định diện tích khu vực lấn biển trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

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

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

h) Xây dựng báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương;

i) Bộ sản phẩm kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc Trung ương gồm: báo cáo thuyết minh, dữ liệu kế hoạch sử dụng đất 05 năm.

2. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đối với thành phố trực thuộc Trung ương, bao gồm:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Nghị quyết Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

c) Báo cáo thuyết minh tổng hợp, báo cáo tóm tắt;

d) Hệ thống sơ đồ và dữ liệu (dạng giấy hoặc dạng số) kèm theo;

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định;

e) Dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc Trung ương

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày có quyết định thành lập Hội đồng, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất;

đ) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương được thực hiện như đối với nội dung lập kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương quy định tại Điều này.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đối với thành phố trực thuộc Trung ương.

Điều 20. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện ***(hướng dẫn khoản 10 Điều 76)***

1. Nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng môi trường và biến đổi khí hậu tác động đến sử dụng đất của cấp huyện;

b) Phân tích, đánh giá các nguồn lực của huyện và tỉnh tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất của cấp huyện;

c) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện kỳ trước theo các loại đất quy định Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này;

d) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai quy định tại Điều 20 Luật Đất đai có liên quan đến quy

hoạch sử dụng đất của cấp huyện;

đ) Xác định quan điểm, mục tiêu nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu;

e) Dự báo xu thế chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch;

g) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp huyện theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

h) Phân kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và xây dựng kế hoạch sử dụng đất năm đầu của thời kỳ quy hoạch theo nội dung quy định tại điểm g khoản này;

i) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất: Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu; xác định các nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất; giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

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

a) Hệ thống bản đồ gồm: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện; Bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Việc xây dựng bản đồ được thực hiện theo quy định về thành lập bản đồ;

b) Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm dữ liệu về không gian và dữ liệu thuộc tính.

3. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Nghị quyết Hội đồng nhân dân cấp huyện;

c) Báo cáo thuyết minh tổng hợp;

d) Hệ thống sơ đồ, bản đồ và dữ liệu (dạng giấy hoặc dạng số);

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định;

e) Dự thảo Quyết định của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

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

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp huyện trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch

sử dụng đất đến các Sở, ngành có liên quan để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, các Sở, ngành gửi ý kiến bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Trường hợp quá thời hạn nêu trên mà thành viên Hội đồng thẩm định không gửi ý kiến thì được coi là đã đồng ý với quy hoạch sử dụng đất đã được xin ý kiến;

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của Hội đồng thẩm định để hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

e) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

5. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện như đối với nội dung lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện quy định tại Điều này.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 21. Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện ***(hướng dẫn khoản 10 Điều 76)***

1. Các căn cứ, tiêu chí, nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 67 Luật Đất đai.

2. Các nội dung quy định tại điểm b, c, d khoản 3 và khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai được xác định vị trí, diện tích, ranh giới cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

3. Tập hợp nhu cầu sử dụng đất trong việc lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Các công trình, dự án theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai thực hiện trong năm kế hoạch mà chưa có các văn bản theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai;

b) Đối với dự án đầu tư và trường hợp cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai và trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải đăng ký nhu cầu sử dụng đất gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để tập hợp vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

4. Xác định diện tích cần chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 121 đến từng đơn vị hành chính cấp xã trong năm kế hoạch.

5. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

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

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đối với các khu vực có công trình, dự án nằm trong danh mục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Bản đồ thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích, loại đất đối với các công trình, dự án quy định tại điểm a khoản này đến từng thửa đất trên nền bản đồ địa chính. Trường hợp không có bản đồ địa chính thì sử dụng trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã.

7. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp;

c) Hệ thống bảng biểu, sơ đồ, bản đồ và dữ liệu (dạng giấy hoặc dạng số) kèm theo;

d) Dự thảo Quyết định của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

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

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đến các Sở, ngành có liên quan để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các Sở, ngành có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Trường hợp quá thời hạn nêu trên mà chưa gửi ý kiến thì được coi là đã đồng ý với hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổng hợp và gửi Thông báo kết quả thẩm định hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn thiện hồ sơ;

đ) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai để báo cáo Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua;

e) Căn cứ hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được hoàn thiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt xong trước ngày 31 tháng 12 hằng năm.

9. Trong quá trình thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, căn cứ tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được thực hiện như việc lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy định tại Điều này.

10. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Mục 2
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC PHÒNG, QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT AN NINH

Điều 22. Nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh ***(hướng dẫn điểm c khoản 2 Điều 243)***

1. Phân tích, đánh giá các yếu tố tác động đến quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh, bao gồm:

a) Tác động từ chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Định hướng phát triển kinh tế - xã hội và các quy hoạch; đề án có tác động, ảnh hưởng đến sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

c) Tác động của khoa học và công nghệ.

2. Phân tích, đánh giá các tác động của sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, bao gồm:

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

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

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

3. Phân tích tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh kỳ trước:

a) Công tác tổ chức, triển khai thực hiện quy hoạch;

b) Kết quả thực hiện quy hoạch;

c) Đánh giá các yếu tố ảnh huởng đến kết quả thực hiện quy hoạch.

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

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

quốc gia;

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

a) Định hướng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

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

c) Xác định chỉ tiêu, định mức sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

d) Tổng hợp vị trí, diên tích hiện trạng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

đ) Xác định vị trí, diện tích đất giao mới để sử dụng vào mục đích quốc phòng, đất an ninh;

e) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, đất an ninh chuyển giao cho địa phương quản lý để phát triển kinh tế - xã hội.

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

8. Giải pháp và nguồn lực thực hiện quy hoạch bao gồm:

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

b) Giải pháp về tài chính, đầu tư;

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

9. Xây dựng báo cáo quy hoạch sử dụng đất , bản đồ, sơ đồ và cơ sở dữ liệu về quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh. Trong đó, tỷ lệ Bản đồ số và bản đồ in tỷ lệ 1:100.000 - 1:50.000.

10. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh:

a) Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh;

b) Báo cáo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh;

c) Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan về quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh; bản sao ý kiến góp ý của Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương liên quan; báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý về quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh;

d) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định;

đ) Hệ thống sơ đồ, bản đồ và cơ sở dữ liệu về đất quốc phòng, đất an ninh;

e) Dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.

11. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện như đối với nội dung lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh quy định tại Điều này.

12. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 23. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh *(hướng dẫn điểm c khoản 2 Điều 243)*

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

2. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến.

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

4. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

5. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo kết quả thẩm định, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Mục 3
NGUYÊN TẮC, TIÊU CHÍ PHÂN BỔ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

Điều 24. Nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất *(hướng dẫn khoản 9 Điều 76)*

1. Nguyên tắc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất

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

b) Bảo đảm phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia; việc phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia cho quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải đảm bảo phù hợp với điều kiện về đất đai, nguồn lực đầu tư, lao động và hạ tầng kỹ thuật của từng địa phương;

c) Ưu tiên quỹ đất để thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia, dự án quan trọng, dự án kết nối liên vùng; các chương trình, dự án đã có kế hoạch bố trí vốn đầu tư công; quỹ đất cho các địa phương có khả năng thu hút vốn đầu tư tư nhân, đầu tư trực tiếp nước ngoài;

d) Việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên cơ sở xem xét kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước, định hướng sử dụng đất cho giai đoạn tiếp theo.

2. Tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia cho các địa phương

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

b) Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, xác định trên cở sở quy hoạch lâm nghiệp quốc gia; chiến lược phát triển lâm nghiệp, quy hoạch bảo vệ môi trường, quy hoạch tổng thể bảo tồn và đa dạng sinh học; hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch đất lâm nghiệp; khả năng, nguồn lực khai khai thác quỹ đất chưa sử dụng vào đất lâm nghiệp (trồng mới, khoanh nuôi tái sinh…); nhu cầu chuyển đất lâm nghiệp sang các mục đích phi nông nghiệp (quốc phòng, an ninh, các dự án trọng điểm quốc gia về phát triển hạ tầng, công nghiệp, thương mại dịch vụ và hạ tầng phúc lợi công cộng …); chuyển đổi từ đất lâm nghiệp sang trồng cây lâu năm;

c) Đất quốc phòng, đất an ninh được xác định dựa vào hiện trạng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; nhu cầu sử dụng đất nhằm bảo đảm mục tiêu quốc phòng, an ninh quốc gia; căn cứ chỉ tiêu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đã được Quốc hội quyết định; nhu cầu sử dụng đất quốc phòng do Bộ Quốc phòng đề xuất, nhu cầu sử dụng đất an ninh do Bộ Công an đề xuất đối với từng địa phương.

3. Tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác ngoài các tiêu chí quy định tại điểm a khoản 2 Điều này còn phải căn cứ vào phong tục, tập quán canh tác của mỗi vùng và địa phương, nhu cầu sử dụng đất, khả năng chuyển dịch cơ cấu sử dụng đối với đất nông nghiệp phù hợp với tình hình của mỗi địa phương, nhu cầu của thị trường tiêu thụ nông sản, hàng hóa trong nông nghiệp; việc lựa chọn các giống lúa năng suất, chất lượng cao phù hợp với tiềm năng đất đai; trình độ và năng lực canh tác cũng như khả năng huy động vốn để sản xuất quy mô lớn tại mỗi địa phương;

b) Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và đất trồng cây lâu năm ngoài các tiêu chí được xác định tại điểm b khoản 2 Điều này còn phải dựa trên cơ sở hiện trạng, lợi thế, tiềm năng, định hướng phát triển cây lâu năm gắn với chuỗi phát triển của vùng, lợi thế của địa phương; yêu cầu về mật độ che phủ rừng; mức độ và yêu cầu của thị trường lâm sản, khả năng cung ứng các sản phẩm từ gỗ phù hợp với lợi thế, tiềm năng của mỗi địa phương;

c) Đất quốc phòng, đất an ninh ngoài các tiêu chí quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, còn được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, nhu cầu sử dụng đất, khả năng bố trí quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh của địa phương phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được phê duyệt;

d) Đất chăn nuôi tập trung được xác định trên cơ sở hiện trạng, lợi thế, tiềm năng, thích ứng biến đổi khí hậu, gắn với chuỗi phát triển của vùng, địa phương, bảo đảm an toàn sinh học, dịch bệnh, môi trường; khả năng cung ứng của thị trường, nguồn cung ứng của nguyên liệu thức ăn công nghiệp và tiến bộ khoa học của việc lai, tạo giống; khả năng cung ứng vốn để đáp ứng yêu cầu sản xuất quy mô lớn;

đ) Đất nuôi trồng thủy sản được xác định trên cơ sở hiện trạng, lợi thế, tiềm năng về nuôi trồng thủy sản cấp tỉnh, vùng và đặc thù theo đặc điểm thổ nhưỡng, mặt nước nuôi trồng thủy sản nhằm bảo đảm an toàn dịch bệnh, sinh học, an sinh xã hội, bảo vệ môi trường gắn với nâng cao đời sống vật chất của người dân; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; căn cứ khả năng tiêu thụ của thị trường và tiến bộ khoa học công nghệ trong việc sản xuất con giống; khả năng cung ứng vốn, con giống để đáp ứng yêu cầu sản xuất quy mô lớn;

e) Đất làm muối được xác định trên cơ sở hiện trạng, lợi thế, tiềm năng nhằm bảo đảm đáp ứng nhu cầu muối trong nước, cung cấp cho các ngành, lĩnh vực và xuất khẩu; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; tập quán sản xuất của từng địa phương và quỹ đất có thể sản xuất muối trên địa bàn, nhất là quỹ đất có khả năng làm muối với quy mô công nghiệp;

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

h) Đất xây dựng trụ sở cơ quan được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; định mức sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, định hướng, quy hoạch của ngành, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; quy hoạch hệ thống trụ sở làm việc của cơ quan có thẩm quyền;

i) Đất xây dựng công trình sự nghiệp được xác định dựa trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; định mức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật chuyên ngành; định hướng, quy hoạch của ngành, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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

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

m) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được xác định trên hiện trạng, nhu cầu sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất của kỳ quy hoạch; lợi thế, tiềm năng, định hướng, quy hoạch khoáng sản, tiêu chí, điều kiện để hình thành các khu vực khai thác khoáng sản, nhất là những khu vực khai thác tập trung gắn với chế biết sâu; khả năng thu hút đầu tư nhằm khai thác, sử dụng, hợp lý, bền vững gắn với bảo vệ môi trường;

n) Đất thương mại - dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp xác định trên cơ sở hiện trạng, nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất của kỳ quy hoạch; lợi thế, tiềm năng, định hướng sử dụng đất, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

o) Đất công trình công cộng được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, định hướng quy hoạch của ngành, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, phân cấp công trình xây dựng theo quy định của pháp luật chuyên ngành; căn cứ hiện trạng và biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất; dự báo nhu cầu sử dụng đất bảo đảm tính đặc thù, lợi thế so sánh của từng vùng, địa phương; định mức sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực để xác định;

p) Đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt xác định trên cơ sở nhu cầu, định mức sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;

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

Điều 25. 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 *(hướng dẫn khoản 2 Điều 74)*

1. Điều kiện của tổ chức 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

a) Tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a, b và c khoản 2 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm d, đ, e và g khoản 2 Điều này;

b) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và b khoản 3 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại c, d, đ, e và g khoản 3 Điều này;

c) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại a khoản 4 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại khoản b, c, d, đ và e khoản 4 Điều này.

2. Chuyên gia tư vấn chủ trì dự án kế hoạch sử dụng đất quốc gia phải đảm bảo có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Đã chủ trì lập ít nhất 01 quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Đã chủ trì lập ít nhất 01 kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Đã chủ trì ít nhất 03 phương án phân bổ khoanh vùng đất đai đến từng đơn vị hành chính cấp huyện

d) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

đ) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

e) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

g) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Chuyên gia tư vấn chủ trì lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Đã chủ trì lập ít nhất 03 quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Đã chủ trì lập ít nhất 03 kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;

c) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

d) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

đ) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

e) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;

g) Đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Chuyên gia tư vấn chủ trì lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Đã chủ trì lập ít nhất 03 kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

d) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

đ) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;

e) Đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

5. Lựa chọn tổ chức 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 pháp luật đấu thầu về lựa chọn đơn vị tư vấn sử dụng nguồn vốn sự nghiệp kinh tế.

Điều 26. Trách nhiệm của tổ chức 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 ***(hướng dẫn khoản 2 Điều 74)***

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và cơ quan 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 về số lượng, thời gian thực hiện và chất lượng của sản phẩm.

2. Phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan trong quá trình 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.

3. Nghiên cứu, đề xuất phương pháp, cách thức xác định chỉ tiêu sử dụng các loại đất, giải pháp tổ chức thực hiện trong việc 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.

Chương IV
THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT
Mục 1
THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

Điều 27. Thu hồi đất quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 1 Điều 84 Luật Đất đai ***(hướng dẫn khoản 1 Điều 84)***

1. Ủy ban nhân dân dân tỉnh nơi có đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 84 Luật Đất đai gửi văn bản lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an kèm theo văn bản về dự án đầu tư phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh để phát triển kinh tế, xã hội và dự kiến thời gian thu hồi đất.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại khoản 1 Điều này, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản về việc thu hồi đất.

3. Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 2 Điều 84 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 4 Điều 84)*

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

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại khoản 1 Điều này, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi có ý kiến bằng văn bản về việc thu hồi đất.

3. Sau khi có ý kiến bằng văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an báo báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất.

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

Điều 29. Thu hồi đất quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 4 Điều 84)*

1. Đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai việc lấy ý kiến được thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án thực hiện trên địa bàn một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì, Ủy ban nhân dân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi gửi văn bản kèm theo dự án đầu tư được phê duyệt để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất;

b) Trường hợp dự án được thực hiện trên địa bàn hai tỉnh trở lên thì Bộ, ngành, cơ quan, đơn vị được giao làm chủ đầu tư dự án gửi văn bản kèm theo dự án đầu tư được phê duyệt để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất.

2. Đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai việc chấp thuận thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân dân tỉnh nơi có đất thu hồi gửi văn bản lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an kèm theo văn bản về dự án đầu tư phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh;

b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại khoản 1 Điều này, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản về việc thu hồi đất;

c) Sau khi có ý kiến của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất;

d) Căn cứ văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân dân tỉnh chỉ đạo cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư trình cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

đ) Căn cứ dự án đầu tư đã được quyết định cầu tư quy định tại điểm d khoản này, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định.

Điều 30. Quy định chi tiết về trình tự, thủ tục trưng dụng đất *(hướng dẫn khoản 8 Điều 90)*

1. Quyết định trưng dụng đất, văn bản xác nhận việc trưng dụng đất gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Họ tên, chức vụ, đơn vị công tác của người quyết định trưng dụng đất;

b) Tên, địa chỉ của người có đất trưng dụng hoặc người đang quản lý, sử dụng đất trưng dụng;

c) Tên, địa chỉ của tổ chức, họ tên và địa chỉ của người được giao sử dụng đất trưng dụng;

d) Mục đích, thời hạn trưng dụng đất;

đ) Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất trưng dụng;

e) Thời gian bàn giao đất trưng dụng.

2. Việc hoàn trả đất trưng dụng cho người sử dụng đất khi hết thời hạn trưng dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất ban hành quyết định hoàn trả đất trưng dụng và gửi cho người có đất bị trưng dụng;

b) Trường hợp người có đất trưng dụng tự nguyện tặng cho Nhà nước thì làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra theo quy định sau đây:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất trưng dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất trưng dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra đối

với trường hợp khu đất trưng dụng thuộc địa giới ~~hành chính~~ của nhiều đơn vị hành chính cấp huyện.

4. Thành phần Hội đồng xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra gồm:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Trưởng ban;

b) Các thành viên thuộc các cơ quan có chức năng quản lý đất đai tại địa phương, tài chính và các thành viên khác có liên quan;

c) Đại diện cơ quan của người có thẩm quyền ra quyết định trưng dụng đất;

d) Đại diện Tòa án nhân dân, Viện Kiểm sát nhân dân cấp huyện nơi có đất;

đ) Các thành viên là đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã;

e) Đại diện của người có đất trưng dụng.

Mục 2
THU HỒI ĐẤT DO VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Điều 31. Thu hồi đất đối với người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước *(hướng dẫn khoản 10 Điều 81)*

Thu hồi đất đối với người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai là trường hợp người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật nhưng không chấp hành.

2. Cơ quan thuế có trách nhiệm gửi thông báo trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất.

Điều 32. Trường hợp bất khả kháng áp dụng tại khoản 9 Điều 81 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 10 Điều 81)*

1. Các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại các khoản 6, 7 và khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, gồm:

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

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

c) Do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh;

d) Cơ quan nhà nước chậm làm thủ tục.

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

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

thực địa;

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

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

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

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

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

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

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

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

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định về các trường hợp bất khả kháng của pháp luật và thực tế triển khai các dự án đầu tư để xác định thời gian bị ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng đối với dự án thuộc địa bàn một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trường hợp dự án thuộc địa bàn từ hai tỉnh,

thành phố trực thuộc trung ương trở lên thì căn cứ đề xuất của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có liên quan, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định; trường hợp cần thiết lấy ý kiến của Bộ, ngành liên quan.

Điều 33. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật *(hướng dẫn khoản 10 Điều 81)*

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

a) Trường hợp hành vi vi phạm phải xử phạt vi phạm hành chính thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan được giao trách nhiệm theo dõi việc thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính về việc người sử dụng đất vẫn tiếp tục vi phạm, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 83 Luật Đất đai;

b) Đối với các hành vi vi phạm không phải xử phạt vi phạm hành chính thì việc thu hồi đất được tiến hành sau khi có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về trường hợp phải thu hồi đất.

2. Trách nhiệm của người có đất bị thu hồi:

a) Chấp hành quyết định thu hồi đất;

b) Thực hiện bàn giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho cơ quan, người có thẩm quyền được quy định tại quyết định thu hồi đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm sau:

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

b) Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

c) Tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này;

d) Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

4. Xử lý tài sản trên đất, giá trị tài sản còn lại của người có đất bị thu hồi:

a) Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai thì số tiền sử dụng đất thu được từ bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi trừ đi các chi phí cưỡng chế, tổ chức đấu giá theo quy định được nộp ngân sách nhà nước để thanh toán nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, số tiền còn lại được hoàn trả cho người có đất, chủ sở hữu tài sản bị thu hồi.

b) Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 7 Điều 81 Luật Đất đai thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất theo quy định, chủ sở hữu tài sản được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn nêu trên người sử dụng đất bị thu hồi không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất thì Nhà nước không bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của người có đất bị thu hồi. Chủ sở hữu tài sản phải tự tháo dỡ tài sản trả lại mặt bằng cho Nhà nước, trường

hợp không thực hiện thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

Trường hợp nhà đầu tư mua lại tài sản gắn liền với đất của người có đất bị thu hồi thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Mục 3
THU HỒI ĐẤT DO CHẤM DỨT VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT, TỰ NGUYỆN TRẢ LẠI ĐẤT, CÓ NGUY CƠ ĐE DỌA TÍNH MẠNG CON NGƯỜI

Điều 34. Thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 82 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 6 Điều 82)*

1. Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại khoản 5 Điều 82 Luật Đất đai cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất.

2. Trách nhiệm của người có đất bị thu hồi

a) Chấp hành quyết định thu hồi đất;

b) Thực hiện bàn giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho cơ quan, người có thẩm quyền được quy định tại quyết định thu hồi đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm sau:

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

b) Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

c) Tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này;

d) Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

Điều 35. Thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 6 Điều 82)*

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất khi phát hiện người sử dụng đất là người dân tộc thiểu số thuộc trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật Đất đai thì gửi văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

2. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3. Trong thời gian 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan có thẩm quyền thành lập Hội đồng định giá tài sản để xác định giá trị tài sản gắn liền với đất, bồi thường cho người có đất bị thu hồi hoặc người được hưởng thừa kế.

4. Việc xác định giá trị tài sản gắn liền với đất để bồi thường quy định tại

khoản 3 Điều này được thực hiện như đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai. Kinh phí bồi thường được sử dụng ngân sách nhà nước bố trí cho việc thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc.

Điều 36. Xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất tại các điểm a, d và đ khoản 1 và khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 6 Điều 82)*

1. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

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

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

2. Đối với trường hợp thu hồi đất do chấm dứt dự án đầu tư quy định tại điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai

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

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

c) Sau khi việc bán tài sản, chuyển quyền sử dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, người mua tài sản gắn liền với đất, nhận quyền sử dụng đất được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Trường hợp khi hết thời hạn quy định tại điểm a khoản này mà chủ đầu tư không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 49 Nghị định này thì được xem xét gia hạn thời hạn quy định tại điểm a khoản này bằng thời gian xảy ra tình trạng bất khả kháng.

3. Đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì việc xử lý tài sản là rừng được thực hiện theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp; đối với tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất theo quy định, chủ sở hữu tài sản được thực hiện bán tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn nêu trên người sử dụng đất bị thu hồi không thực hiện được việc bán tài sản của mình gắn liền với đất thì Nhà nước không bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của người có đất bị thu hồi. Chủ sở hữu tài sản phải tự

tháo dỡ tài sản trả lại mặt bằng cho Nhà nước, trường hợp không thực hiện thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

4. Đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai Nhà nước chỉ xem xét trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất nếu Nhà nước xem xét thấy việc thu hồi đất là cần thiết, không gây thiệt hại cho lợi ích Nhà nước và trật tự công cộng và người sử dụng đất có đơn đề nghị được Nhà nước trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định giá trị còn lại của tài sản và hoàn trả cho người trả lại đất.

Mục 4
CƯỠNG CHẾ THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH KIỂM ĐẾM BẮT BUỘC, QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH CƯỠNG CHẾ

Điều 37. Cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc quy định tại khoản 4 Điều 88 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 6 Điều 88)*

1. Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc (sau đây gọi là Ban cưỡng chế), 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, quản lý đất đai, 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.

2. Ban cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế trong thời hạn 05 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và tiến hành kiểm đếm theo quy định.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế tổ chức lực lượng, phương tiện cần thiết để mở cửa, cổng vào khu đất, thửa đất cần kiểm đếm mà không cần sự cho phép của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản. Việc kiểm đếm phải được lập thành văn bản.

3. Ban cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế nêu gây cản trở đến việc kiểm đếm; nếu không thực hiện thì Ban cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan ra khỏi khu đất cưỡng chế.

4. 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. Việc cưỡng chế và thực hiện kiểm đếm không được gây thiệt hại đến tài sản của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản; nếu phát sinh thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật dân sự.

Điều 38. 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 ***(hướng dẫn khoản 6 Điều 88)***

1. Cơ quan Công an có trách nhiệm bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp hoặc quyết định cưỡng chế của các cơ quan nhà nước khác khi được yêu cầu.

Trường hợp có yêu cầu cơ quan Công an tham gia bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế thì cơ quan chủ trì thi hành quyết định cưỡng chế phải gửi văn bản yêu cầu đến cơ quan Công an cùng cấp 05 ngày làm việc trước khi thực hiện cưỡng chế để bố trí lực lượng.

2. Cơ quan Công an căn cứ vào phương án cưỡng chế thu hồi đất để xây dựng kế hoạch bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Khi tham gia cưỡng chế, cơ quan Công an có trách nhiệm ngăn chặn các hành vi gây rối, chống người thi hành công vụ, bảo đảm trật tự, an toàn.

Điều 39. Bảo quản, thanh lý tài sản cưỡng chế ***(hướng dẫn khoản 7 Điều 89)***

1. Khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất mà người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế giao tài sản cho các cơ quan sau thực hiện bảo quản:

a) Kho bạc Nhà nước tạm quản lý đối với tài sản là vàng, bạc, kim khí quý, đá quý, ngoại tệ;

b) Cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành để quản lý các tài sản như vật liệu nổ công nghiệp, công cụ hỗ trợ, vật có giá trị lịch sử, văn hóa, bảo vật quốc gia, cổ vật, hàng lâm sản quý hiếm;

c) Đối với tài sản là các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình công trình xây dựng gắn liền với đất thu được sau khi cưỡng chế phá dỡ mà người có đất thu thồi, chủ sở hữu tài sản không thu lại thì Ban cưỡng chế bán thanh lý và thông báo cho chủ sở hữu đến nhận. Nếu chủ sở hữu không đến nhận thì gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại tổ chức tín dụng và thông báo cho cá nhân, tổ chức có tài sản biết để nhận khoản tiền đó.

d) Đối với tài sản cây lâu năm hoặc rừng cây sau khi đốn hạ, thu hoạch được thì giao cơ quan kiểm lâm tại địa phương quản lý hoặc giao cơ quan nhà nước quản lý về lâm nghiệp quản lý.

đ) Ủy ban nhân dân cấp xã bảo quản tài sản còn lại.

2. Bàn giao bảo quản tài sản được thực hiện như sau:

a) Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất phải lập biên bản. Trong biên bản ghi rõ: họ và tên người chủ trì thực hiện quyết định cưỡng chế, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người được giao bảo quản tài sản, người chứng kiến việc bàn giao; số lượng, tình trạng (chất lượng) tài sản; quyền và nghĩa vụ của người được giao bảo quản tài sản; thời gian bàn giao bảo quản;

b) Trưởng Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến ký tên vào biên

bản. Biên bản có nhiều tờ thì phải ký vào từng tờ biên bản. Trong trường hợp có người vắng mặt hoặc có mặt mà từ chối ký biên bản thì việc đó phải ghi vào biên bản và nêu rõ lý do.

Biên bản được giao cho người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến và người chủ trì thực hiện kê biên mỗi người giữ 01 bản.

c) Chi phí bảo quản tài sản (nếu có) do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi chi trả cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản.

d) Người được giao bảo quản tài sản gây hư hỏng, đánh tráo, làm mất hoặc hủy hoại tài sản thì phải chịu trách nhiệm bồi thường và tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

đ) Đối với những tài sản dễ bị hư hỏng, cháy nổ có giá trị lớn mà thuộc đối tượng phải mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm thì đơn vị được giao bảo quản tài sản thực hiện mua bảo hiểm, chủ sở hữu tài sản có trách nhiệm thanh toán phí mua bảo hiểm khi nhận lại tài sản.

3. Sau khi thực hiện bàn giao tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều này, Ban Cưỡng chế gửi Thông báo cho chủ sở hữu tài sản đến nhận tài sản trong thời hạn 60 ngày.

4. Quá thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo đến nhận tài sản mà cá nhân, tổ chức có tài sản không đến nhận thì tài sản đó được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được, sau khi trừ các chi phí cho việc vận chuyển, trông giữ, bảo quản, xử lý, bán đấu giá tài sản, mua bảo hiểm đối với tài sản sẽ được gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại tổ chức tín dụng và thông báo cho cá nhân, tổ chức có tài sản biết để nhận khoản tiền đó. Đối với tài sản hư hỏng và không còn giá trị, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất tổ chức tiêu hủy theo quy định của pháp luật. Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất phải lập biên bản ghi rõ hiện trạng của tài sản trước khi tiêu hủy.

Điều 40. 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 ***(hướng dẫn khoản 7 Điều 89)***

1. Việc 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 thực hiện theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai và các Điều 48, 49 Nghị định này.

2. Đối với trường hợp cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa đến tính mạng con người thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định rút ngắn thời gian thực hiện các bước thủ tục cưỡng chế.

Điều 41. Khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế ***(hướng dẫn khoản 7 Điều 89)***

1. Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định hành chính gây ra (nếu có).

2. Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật khác có liên quan thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiến hành kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG V
PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ, KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều 42. Các trường hợp do Tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất ***(hướng dẫn khoản 3 Điều 113)***

1. Quản lý khai thác quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai.

2. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để 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.

3. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư nông thôn; để bố trí tái định cư; dự án bố trí đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.

4. Thực hiện dự án bố trí đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 43. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất ***(hướng dẫn khoản 3 Điều 113)***

1. Dự án tạo quỹ đất là dự án được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Nghị định này do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao cho tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc thực hiện.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Nghị định này được thực hiện như dự án đầu tư xây dựng công

trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt 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 thực hiện theo quy định của pháp luật về dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

4. Nguồn vốn để thực hiện dự án quy định tại Điều 42 Nghị định này là nguồn vốn ứng từ quỹ phát triển đất hoặc được bố trí từ ngân sách nhà nước. Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này được sử dụng từ nguồn vốn sự nghiệp kinh tế do ngân sách trung ương hỗ trợ cho các địa phương thực hiện.

5. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, quản lý, sử dụng diện tích đất được tạo lập đối với các dự án quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Nghị định này được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và quy định của Nghị định này.

Điều 44. Quản lý, khai thác quỹ đất ngắn hạn ***(hướng dẫn khoản 3 Điều 113)***

1. Căn cứ quỹ đất, tài sản gắn liền với đất do Nhà nước giao quản lý, Tổ chức phát triển quỹ đất được cho thuê diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo nguyên tắc sau:

a) Việc cho thuê phải lập hợp đồng, xác định việc thuê đất tạm thời tương ứng với mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định này. Người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thời hạn cho thuê không quá 05 năm, trong thời hạn hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì phải thanh lý hợp đồng và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất.

2. Giá đất cho thuê là giá thỏa thuận giữa các bên nhưng không được thấp hơn 50% giá đất của loại đất tương ứng trong bảng giá đất hằng năm.

3. Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, bồi thường về tài sản và chi phí đầu tư vào đất. Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

Chương VI

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

Mục 1

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 45. 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 theo quy định tại khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 7 Điều 116)*

1. 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, bao gồm:

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

b) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này mà mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá được thực hiện theo quy định sau:

a) Người xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nộp một bộ hồ sơ gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai. Hồ sơ gồm đơn xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Tổ chức thẩm định nhu cầu sử dụng đất, kiểm tra thực địa, giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ.

- Hướng dẫn người sử dụng đất làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ.

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm:

- Các giấy tờ quy định tại điểm a khoản này;

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, kiểm tra thực địa, trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất theo quy định tại điểm b khoản này;

- Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có nội dung xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao

đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và gửi cho cơ quan thuế để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

đ) Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm (nếu có); thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

e) Người sử dụng đất thực hiện trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại cơ quan kho bạc theo thông báo của cơ quan thuế.

g) Cơ quan kho bạc có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế; gửi văn bản đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai và gửi cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

h) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

i) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này mà thuộc trường hợp trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Thực hiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, trong đó dự thảo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không có nội dung xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

đ) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

4. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể được thực hiện theo quy định như sau:

a) Thực hiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, trong đó dự thảo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không có nội dung xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổ chức việc xác định giá đất cụ thể.

d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định của Chính phủ về giá đấ.

đ) Cơ quan có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể và gửi cho cơ quan thuế để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

e) Thực hiện quy định tại các điểm đ, e, g, h và điểm i khoản 2 Điều này.

5. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này là không quá 20 ngày. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này là không quá 15 ngày. Thời gian này không bao gồm thời gian giải quyết của cơ quan thuế và cơ quan kho bạc, thời gian xác định giá đất cụ thể, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này, thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính về đất đai nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục theo quy định tại Điều này; quy định về tổ chức thực hiện việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, kiểm tra thực địa quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này không được quy định

thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định tại Điều này.

Điều 46. Quy định về căn cứ điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và căn cứ giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư *(hướng dẫn khoản 7 Điều 116)*

1. Việc điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào các điều kiện sau đây:

a) Khi có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai;

b) Trường hợp sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa, cơ quan có chức năng quản lý đất đai căn cứ vào kết quả bàn giao đất trên thực địa trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thực hiện như quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể theo nguyên tắc giảm ít nhất một nửa thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được quy định như sau:

a) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan gửi văn bản đề nghị sửa chữa thông tin sai sót trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm kiểm tra lại thông tin trong bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp nếu có thay đổi thông tin ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định điều chỉnh quyết định quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và gửi cho người sử dụng đất và cơ quan có chức năng quản lý đất đai, gửi cho cơ quan thuế để xác định lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp đối với trường hợp sai sót trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất làm thay đổi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp.

d) Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp.

đ) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đối với trường hợp có thay đổi thông tin ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

e) Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản này là không quá 10 ngày. Thời gian này không bao gồm thời gian giải quyết của cơ quan thuế và cơ quan kho bạc, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể trong trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản này, thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính về đất đai nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục theo quy định tại khoản này.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định tại khoản này.

4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai mà có xác định tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án 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.

Điều 47. 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 ***(hướng dẫn khoản 1 Điều 122)***

1. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng từ 02 ha trở lên đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác bao gồm:

a) Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

b) Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt;

c) Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quy định các điều kiện, tiêu chí cụ thể nhằm đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đáp ứng với yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực và bảo vệ môi trường trên địa

bàn tỉnh.

Điều 48. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý ***(hướng dẫn điểm n khoản 3 Điều 124)***

1. Các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều này phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai;

b) Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;

đ) Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất:

a) Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề;

b) Trường hợp thửa có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp thì căn cứ vào quy hoạch, điều kiện thực tế sử dụng đất của người sử dụng đất liền kề để cơ quan có thẩm quyền về giao đất quyết định;

c) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất;

d) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ;

đ) Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, người sử dụng đất liền kề phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định;

e) Bảo đảm các quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng. Trường hợp giao,

cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp gắn với việc chuyển mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 171 và Điều 172 Luật Đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai, quy định cụ thể việc lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương.

Mục 2

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 49. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền *(hướng dẫn khoản 2 Điều 223 và Điều 227)*

Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 227 Luật Đất đai và được quy định cụ thể như sau:

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai. Hồ sơ gồm:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư kèm theo văn bản phê duyệt dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có);

c) Bản sao quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc bản sao quyết định giao lại đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao văn bản của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng đất (nếu có).

d) Đối với trường hợp cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp giấy tờ theo quy định tại điểm c khoản này.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm chủ trì kiểm tra các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp hồ sơ chưa bảo đảm quy định thì hướng dẫn người sử dụng đất bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan chức năng quản lý đất đai.

Việc kiểm tra điều kiện giao đất, cho thuê đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai căn cứ vào kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường và kết

quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương khác trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai liên quan đến thửa đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất; lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Văn bản kiểm tra về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất theo quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất thì thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (trong nội dung quyết định có xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo bảng giá đất) và gửi cho người sử dụng đất và cơ quan có chức năng quản lý đất đai, gửi cơ quan thuế để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm (nếu có); thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Người sử dụng đất thực hiện trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại cơ quan kho bạc theo thông báo của cơ quan thuế.

d) Cơ quan kho bạc có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế; gửi văn bản đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai và gửi cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

đ) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức thuê đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

e) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

6. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổ chức việc xác định giá đất cụ thể.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định của Chính phủ về giá đất.

c) Cơ quan có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể và gửi cho cơ quan thuế để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

d) Thực hiện quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 5 Điều này.

7. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và gửi cho người sử dụng đất, gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

b) Thực hiện quy định tại điểm đ và điểm e khoản 5 Điều này.

8. Trường hợp thực hiện nhận chuyển quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thì được thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Điều này.

9. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 5, 6 và 7 Điều này là không quá 15 ngày. Thời gian này không bao gồm thời gian giải quyết của cơ quan thuế và cơ quan kho bạc, thời gian xác định giá đất cụ thể, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày.

10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể trong trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này, thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính về đất đai nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục theo quy định tại Điều này; quy định về tổ chức thực hiện việc kiểm tra các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này, về Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp

thuận cho phép cá nhân sử dụng đất nông nghiệp chuyển sang mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai trước khi Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định tại Điều này.

11. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở, chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở được thực hiện theo quy định tại Điều này.

Điều 50. 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 quy định tại khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 2 Điều 223)*

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ gửi đến tổ chức đăng ký đất đai gồm:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư kèm theo văn bản phê duyệt dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có);

c) Bản sao quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc bản sao quyết định giao lại đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao văn bản của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng đất (nếu có).

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào Đơn đăng ký; xác nhận mục đích sử dụng đất vào Giấy chứng nhận; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có); trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp người sử dụng đất không có yêu cầu đăng ký biến động đất đai thì không phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều này và không phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai.

Điều 51. 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 *(hướng dẫn khoản 2 Điều 223 và Điều 228)*

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 228 Luật Đất đai được quy định cụ thể như sau:

1. Người sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật Đất đai nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai. Hồ sơ gồm:

a) Đơn xin giao đất, cho thuê đất;

b) Bản sao văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 116 Luật Đất đai;

c) Bản sao văn bản văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Đất đai;

d) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư kèm theo bản sao quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc bản sao quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc bản sao quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc bản sao văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai;

đ) Bản sao quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc bản sao văn bản của cơ quan có thẩm quyền có nội dung thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ của dự án đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai;

e) Bản sao văn bản của bên mời thầu xác định lựa chọn nhà thầu đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai;

g) Bản sao văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai hoặc không có người tham gia quy định tại khoản 6 Điều 124 Luật Đất đai;

h) Bản sao văn bản về kết quả thực hiện việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 Luật Đất đai.

i) Bản sao văn bản của cơ quan có thẩm quyền có nội dung xác định người xin giao đất, thuê đất thuộc trường hợp được bồi thường bằng đất hoặc hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 4 Điều 119 và điểm 1 khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm chủ trì kiểm tra các điều kiện giao đất, cho thuê đất. Trường hợp hồ sơ chưa bảo đảm quy định thì hướng dẫn tổ chức, cá nhân bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan chức năng quản lý đất đai.

Việc kiểm tra điều kiện giao đất, cho thuê đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai căn cứ vào kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường và kết

quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương khác trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai liên quan đến thửa đất; lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất. Hồ sơ gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Văn bản kiểm tra về điều kiện giao đất, cho thuê đất, trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất theo quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất, cho thuê đất.

5. Trường hợp giao đất, cho thuê đất mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá đất thì thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất (trong nội dung quyết định có xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo bảng giá đất) và gửi cho người sử dụng đất và cơ quan có chức năng quản lý đất đai, gửi cơ quan thuế để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm (nếu có); thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

c) Người sử dụng đất thực hiện trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại cơ quan kho bạc theo thông báo của cơ quan thuế;

d) Cơ quan kho bạc có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế; gửi văn bản đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai và gửi cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

đ) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

e) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

6. Trường hợp giao đất, cho thuê đất mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổ chức việc xác định giá đất cụ thể;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định của Chính phủ về giá đất;

c) Cơ quan có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể và gửi cho cơ quan thuế để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

d) Thực hiện quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 5 Điều này.

7. Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất và gửi cho người sử dụng đất, gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

8. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 5, 6 và 7 Điều này là không quá 20 ngày. Thời gian này không bao gồm thời gian giải quyết của cơ quan thuế và cơ quan kho bạc, thời gian xác định giá đất cụ thể, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày.

9. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này, thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính về đất đai nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục theo quy định tại Điều này; quy định về tổ chức thực hiện việc kiểm tra các điều kiện giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định tại Điều này.

10. Trình tự, thủ tục giao đất ở cho cá nhân không thông qua đấu giá quyền

sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 55 Nghị định này.

Điều 52. 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 quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 2 Điều 223)*

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm tổng hợp nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn trước thời điểm lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm lập danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đồng thời khi trình kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

3. Trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 53. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất *(hướng dẫn khoản 2 Điều 223)*

Trình tự, thủ tục chuyển từ hình thức giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 30 Luật Đất đai thực hiện theo quy định sau đây:

1. Người sử dụng đất nộp một bộ hồ sơ đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai. Hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại Điều 30 Luật Đất đai;

b) Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

c) Bản sao quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao quyết định giao lại đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao văn bản của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng đất (nếu có);

d) Bản sao hợp đồng thuê đất (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất thực hiện như quy định trong Nghị định này về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể.

Điều 54. 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 quy định tại Điều 180 Luật Đất đai, do công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng quy định tại Điều 181 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 2 Điều 223)*

1. Hồ sơ giao đất, thuê đất từ đất nông nghiệp do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng theo quy định tại Điều 180 Luật Đất đai gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai. Hồ sơ gồm:

a) Các văn bản của hồ sơ xin giao đất, thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này;

b) Bản sao phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành.

2. Hồ sơ giao đất, thuê đất từ đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 181 Luật Đất đai gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai. Hồ sơ gồm:

a) Các văn bản của hồ sơ xin giao đất, thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này;

b) Bản sao phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt;

c) Bản sao phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai.

3. 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 quy định tại Điều 180 Luật Đất đai và trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất do công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng quy định tại Điều 181 Luật Đất đai thực hiện như quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất tại Điều 228 Luật Đất đai và Điều 51 Nghị định này.

Mục 3
CÁC TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, KHÔNG ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 55. Trình tự, thủ tục giao đất đối với cá nhân tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai *(hướng dẫn khoản 2 Điều 223)*

1. Hằng năm, căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho các cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ xin giao đất ở.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có thông báo, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã, cá nhân quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn cấp huyện nộp hồ sơ xin giao đất ở tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp đơn xin giao đất, Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không thông qua đấu giá, thành phần xét duyệt gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện Hội Cựu chiến binh, Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Đoàn thanh niên, công chức làm công tác tư pháp, công chức làm công tác địa chính, người đứng đầu cộng đồng dân cư tại nơi thường trú của người có đơn xin giao đất.

4. Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để ban hành nguyên tắc, tiêu chí, hồ sơ, trình tự, thủ tục thẩm định, giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

5. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày xác định được cá nhân đủ điều kiện giao đất theo quy định tại khoản 4 Điều này, Ủy ban nhân cấp xã lập Hồ sơ theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

6. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thẩm định hồ sơ giao đất đối với từng cá nhân.

7. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn thiện hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định giao đất cho các cá nhân đủ điều kiện.

8. Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại các điểm đ khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thì thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 56. 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 *(hướng dẫn khoản 8 Điều 124)*

1. Nhà đầu tư thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai có dự án đầu tư được cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư chấp thuận nhà đầu tư thì được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 228 Luật Đất đai.

Điều 57. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đưa ra đấu giá nhưng không thành *(hướng dẫn khoản 8 Điều 125)*

1. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành do chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật Đất đai thì giao đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không gắn với dự án đầu tư mà tổ chức, cá nhân là người duy nhất đăng ký tham gia có đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giao đất, cho thuê đất theo quy định;

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gắn với dự án đầu tư thì tổ chức cá nhân là người duy nhất đăng ký tham gia đề xuất dự án đầu tư và được cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư chấp thuận nhà đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giao đất, cho thuê đất theo quy định.

2. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá thì giao đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đăng công khai trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia do Bộ Tư pháp quản lý, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất trong thời hạn 30 ngày; niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp cấp xã nơi có đất;

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không gắn với dự án đầu tư, khi hết thời hạn nêu tại điểm a khoản này nếu chỉ có 1 người có đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giao đất, cho thuê đất theo quy định. Trường hợp có từ 2 người trở lên có đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét lựa chọn trên cơ sở thứ tự ưu tiên cho các đối tượng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gắn với dự án đầu tư, khi hết thời hạn nêu tại điểm a khoản này nếu chỉ có 1 nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan đăng ký đầu tư tại địa phương chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan thẩm định xét duyệt hồ sơ đề xuất dự án đầu tư của các nhà đầu tư để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn nhà đầu tư trước khi thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định.

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất quy định tại khoản này thực hiện theo thủ tục quy định tại Điều 228 Luật Đất đai.

3. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, có hiệu lực trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành; trường hợp quá 12 tháng nhưng chưa giao đất, cho thuê đất thì phải xác định lại giá khởi điểm và tổ chức đấu giá lại theo quy định.

Mục 4
ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 58. Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất *(hướng dẫn khoản 8 Điều 125)*

1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai;

b) Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Đảm bảo các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai;

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 59. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất *(hướng dẫn khoản 8 Điều 125)*

1. Căn cứ đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh hoặc Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có);

b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá;

e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

g) Dự kiến giá khởi điểm;

h) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;

i) Các nội dung khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương;

k) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);

l) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 60. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất *(hướng dẫn khoản 8 Điều 125)*

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;

c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 61. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá *(hướng dẫn khoản 8 Điều 125)*

1. Căn cứ Phương án đấu giá, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Căn cứ Phương án đấu giá, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 62. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất *(hướng dẫn khoản 8 Điều 125)*

1. Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phưogn, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;

d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất;

đ) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Các nội dung khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương.

Điều 63. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất *(hướng dẫn khoản 8 Điều 125)*

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước không quá 90 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

4. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và

tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Điều 64. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá *(hướng dẫn khoản 8 Điều 125)*

1. Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

Điều 65. Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích *(hướng dẫn khoản 8 Điều 125)*

1. Diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo cơ quan chuyên môn xác định giá khởi điểm để Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản mà không phải thực hiện thủ tục thuê đơn vị tư vấn định giá đất, thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích.

Mục 5
ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 66. 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 *(hướng dẫn khoản 10 Điều 126)*

1. Trên cơ sở danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định quy định tại khoản khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư cấp tỉnh thực hiện việc công bố.

2. Phương tiện, hình thức công bố: việc công bố được thực hiện bằng phương tiện điện tử trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh, Cổng thông tin đấu thầu quốc gia và bằng văn bản đăng công khai trên báo đấu thầu.

3. Thời gian công bố được thực hiện trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày ban hành đến khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất mới.

Điều 67. Xử lý trường hợp hủy kết quả trúng thầu quy định tại khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 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 *(hướng dẫn khoản 10 Điều 126)*

1. Trường hợp đấu thầu lại thì nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm hoàn trả cho nhà đầu tư đã bị hủy kết quả trúng thầu chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

2. Trường hợp không đấu thầu lại do Nhà nước điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc nguồn vốn ngân sách thì chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước được sử dụng vốn đầu tư của dự án để chi trả cho nhà đầu tư bị hủy kết quả đấu thầu. Trường hợp không sử dụng vốn đầu tư của dự án thì người được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả cho nhà đầu tư đã bị hủy kết quả trúng thầu chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Trường hợp hợp đồng đấu thầu có quy định về việc xử lý chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà đã tạm ứng thì giải quyết theo nội dung hợp đồng nhưng không được sử dụng ngân sách nhà nước nếu không thuộc khoản 2 Điều này.

MỤC 6
SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI THÔNG QUA THỎA THUẬN VỀ NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC ĐANG CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 68. 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 *(hướng dẫn khoản 7 Điều 127)*

1. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập theo quy định của Luật Đất đai.

2. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà không tách được thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 3 Điều này thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

Điều 69. 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 ***(hướng dẫn khoản 1 Điều 127)***

1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh văn bản đề xuất dự án sử dụng đất bao gồm các nội dung: địa điểm, diện tích đất, mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án, thời hạn sử dụng đất, tiến độ thực hiện dự án, nội dung khác theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề xuất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định. Văn bản thẩm định gồm các nội dung sau:

a) Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 122 Luật Đất đai; đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;

b) Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện liên quan đến khu đất, thửa đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án;

c) Các thông tin trong hồ sơ địa chính của thửa đất, khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án;

d) Kết luận về việc đủ điều kiện cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp; trường hợp không đủ điều kiện thì nêu rõ lý do;

đ) Kiến nghị đề xuất việc chấp thuận hay không chấp thuận cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng.

3. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ thẩm định trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc văn bản không chấp thuận tổ

chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án gửi tổ chức kinh tế đã nộp hồ sơ.

4. Căn cứ văn bản chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, tổ chức kinh tế thực hiện việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định và chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Điều 70. Giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất *(hướng dẫn khoản 7 Điều 127)*

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào thời hạn đề nghị thực hiện thỏa thuận nêu trong văn bản đề xuất của nhà đầu tư và xem xét tính chất, quy mô của dự án, điều kiện thực tế của địa phương để xem xét quyết định thời hạn hiệu lực của Văn bản chấp thuận. Trường hợp hết thời hạn hiệu lực của văn bản đề nghị thì chủ đầu tư được gia hạn một lần nhưng không quá thời hạn đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã chấp thuận trước đó.

2. Hết thời hạn hiệu lực quy định tại khoản 1 Điều này Nhà đầu tư không hoàn thành việc thỏa thuận thì xử lý như sau:

a) Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh phạm vi dự án phù hợp với diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận với người sử dụng đất và dự án đủ điều kiện để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép thực hiện dự án.

b) Diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thì việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất chấm dứt. Diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Việc xử lý diện tích đất Nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, Nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

b) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền để thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Tổ chức phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập dự án tạo quỹ đất để thu hồi đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định. Diện tích đất nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

c) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức thuê đất thì hợp đồng thuê đất chấm dứt. Việc giải quyết quyền và nghĩa vụ giữa Nhà đầu tư và người sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

Điều 71. Chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội *(hướng dẫn khoản 7 Điều 127)*

1. Trường hợp người sử dụng đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận thì người sử dụng đất được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư để thực hiện dự án. Nhà đầu tư có quyền thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định hoặc thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký biến động và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp nhưng có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất thì nhà đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, chi phí đầu tư vào đất Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất hoặc cho chủ đầu tư thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất.

3. Trường hợp người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho nhà đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Chương VII

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 72. 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 ***(hướng dẫn khoản 5 Điều 172)***

1. Người sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 9 Điều này có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì nộp 01 bộ hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất. Hồ sơ bao gồm:

a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất theo mẫu kèm theo Nghị định này;

b) Bản sao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp;

c) Bản sao quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao quyết định giao lại đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao văn bản của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng đất (nếu có);

d) Bản sao hợp đồng thuê đất (nếu có);

e) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư;

g) Chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai của thời gian sử dụng đất trước khi gia hạn sử dụng đất (nếu có).

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, đánh giá sự phù hợp với 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 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; việc chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất để trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định gia hạn sử dụng đất; trường hợp không được gia hạn sử dụng đất thì thông báo bằng văn bản cho người xin gia hạn sử dụng đất.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; nộp Giấy chứng nhận đã cấp, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

6. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất.

7. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu người sử dụng đất có nhu cầu; cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; trả giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

8. Thời hạn thực hiện trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá 07 ngày làm việc; thời hạn này không bao gồm thời gian thực hiện quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này.

9. Trường hợp cá nhân sử dụng đất nông nghiệp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai và tại khoản 10 Điều này có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Hồ sơ gồm đơn xin xác nhận lại thời hạn sử dụng đất theo mẫu kèm theo Nghị định này và giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai vào giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu người sử dụng đất có nhu cầu; chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và gửi giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trả cho người sử dụng đất;

d) Thời hạn làm thủ tục tại khoản này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá 07 ngày làm việc.

10. Cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất mà không phải làm thủ tục gia hạn sử dụng đất.

Trường hợp cá nhân chuyển quyền sử dụng đất cho người khác mà hết thời hạn sử dụng đất thì thực hiện xác nhận lại thời hạn sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất.

Điều 73. Trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư *(hướng dẫn điểm a khoản 1 Điều 223)*

1. Người sử dụng đất có nhu cầu điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai thì nộp 01 bộ hồ sơ xin điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hồ sơ bao gồm:

a) Đơn xin điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo mẫu kèm theo Nghị định này;

b) Bản sao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp;

c) Bản sao quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao quyết định giao lại đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không hoặc bản sao quyết định công nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao văn bản của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng đất;

d) Bản sao hợp đồng thuê đất (nếu có);

e) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

g) Chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai của thời gian sử dụng đất trước khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, đánh giá sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; việc chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất để trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất;

trường hợp không được điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thì thông báo bằng văn bản cho người xin điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; nộp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

6. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký lại hợp đồng thuê đất hoặc ký bổ sung phụ lục hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất.

7. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận điều chỉnh thời hạn sử dụng đất vào giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu người sử dụng đất có nhu cầu; cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; trả giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

8. Thời hạn thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá 07 ngày làm việc; thời hạn này không bao gồm thời gian thực hiện quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này.

Điều 74. Rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp ***(hướng dẫn điểm a, điểm đ khoản 1 và khoản 3 Điều 181)***

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Ban chỉ đạo để chỉ đạo, tổ chức việc quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp quy định tại Điều 181 Luật Đất đai.

Thành phần Ban chỉ đạo bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là Trưởng Ban chỉ đạo, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, đại diện lãnh đạo các Sở, ban, ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành; Ủy ban nhân dân cấp huyện và các tổ chức đang quản lý, sử dụng đất rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất như sau:

a) Căn cứ vào hồ sơ tài liệu hiện có, hiện trạng sử dụng đất, đề án, phương án về sắp xếp công ty nông, lâm nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện rà soát, xác định vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao, giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên

kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp; xác định diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại và diện tích đất bàn giao cho địa phương.

Trường hợp hồ sơ tài liệu hiện có không đáp ứng được việc xác định cụ thể về vị trí, ranh giới, diện tích đất đang quản lý, sử dụng đất thì thực hiện đo đạc, lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp theo quy định;

b) Rà soát xác định vị trí, ranh giới, quá trình quản lý và sử dụng phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp đã được phê duyệt phương án sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận nhưng nay công ty không trực tiếp sử dụng mà cho thuê, cho mượn, giao khoán hoặc khoán trắng cho người khác sử dụng trái pháp luật để thu hồi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai.

3. Các công ty nông, lâm nghiệp có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và các Sở, ban, ngành có liên quan thực hiện việc rà soát hiện trạng sử dụng đất và cung cấp các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Nghị định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí để thực hiện việc rà soát, đo đạc, cắm mốc, lập bản đồ địa chính, lập phương án sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất sau khi được phê duyệt.

Điều 75. Quy định chi tiết lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất *(hướng dẫn điểm b, khoản 1 Điều 181)*

1. Căn cứ kết quả rà soát quy định tại điểm a khoản 2 Điều 74 Nghị định này, công ty nông, lâm nghiệp có trách nhiệm lập phương án sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đang quản lý, sử dụng để xác định cụ thể phần diện tích dự kiến giữ và phần diện tích dự kiến bàn giao về địa phương, gửi 01 bộ hồ sơ phương án sử dụng đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để thẩm định.

Phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại phải nằm trong đề án, phương án về sắp xếp công ty nông, lâm nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp chức năng, nhiệm vụ của công ty, hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất của địa phương; đối với diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại mà đang giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp, thì công ty phải có phương án xử lý dứt điểm và thuyết minh rõ trong phương án sử dụng đất công ty nông, lâm nghiệp.

2. Nội dung phương án sử dụng đất, bao gồm:

a) Căn cứ lập phương án sử dụng đất;

b) Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

c) Định hướng sử dụng đất, phương hướng nhiệm vụ, phương án sản xuất - kinh doanh cụ thể của công ty nông, lâm nghiệp;

d) Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường, quốc phòng, an ninh và phương án sản xuất - kinh doanh;

đ) Các giải pháp tổ chức thực hiện đối với phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại;

e) Xác định vị trí, ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất khu vực đất bàn giao cho địa phương;

g) Báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất.

3. Hồ sơ phương án sử dụng đất, bao gồm:

a) Văn bản đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp; báo cáo tiếp thu, giải trình về phương án sử dụng đất (nếu có);

c) Bản đồ địa chính có thể hiện ranh giới sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; Bản tổng hợp diện tích các loại đất của công ty nông, lâm nghiệp;

d) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

4. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án sử dụng đất đến các Sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để lấy ý kiến và trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định.

Thành phần Hội đồng thẩm định bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên là đại diện lãnh đạo các Sở, ban, ngành có liên quan, đại điện lãnh đạo Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, các Sở, ban, ngành và Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất gửi ý kiến bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Trường hợp quá thời hạn nêu trên mà các Sở, ban, ngành và Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất không gửi ý kiến thì được coi là đã đồng ý với phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp;

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, nếu hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp không phải chỉnh sửa thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất phải chỉnh sửa, bổ sung thì trong thời hạn không quá 03 ngày làm làm việc kể từ ngày thẩm định, cơ quan có chức

năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo cho công ty nông, lâm nghiệp để hoàn thiện; trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày công ty nông, lâm nghiệp hoàn thiện hồ sơ và gửi lại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, nếu hồ sơ đầy đủ thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

đ) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình, thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất.

5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp.

Điều 76. Tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất ***(hướng dẫn điểm c, điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 181)***

1. Căn cứ vào phương án sử dụng đất đã được phê duyệt tại khoản 2 Điều 75 Nghị định này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho công ty nông, lâm nghiệp đối với phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp giữ lại;

b) Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

c) Cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích giữ lại cho công ty nông, lâm nghiệp sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

d) Trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi phần diện đất công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương, giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để xây dựng phương án sử dụng đất đối với phần diện tích đất thu hồi này theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trình tự thủ tục thu hồi đất theo quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 Điều 181 của Luật Đất đai

a) Trong thời gian 07 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh lập Tờ trình trình Ủy ban nhân dân cùng cấp thu hồi phần diện tích đất do các công ty nông, lâm nghiệp không có nhu cầu sử dụng.

Trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai thì căn cứ vào kết quả rà soát quy định tại điểm a khoản 2 Điều 74 Nghị định này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh lập Tờ trình trình Ủy ban nhân dân cùng cấp thu hồi phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp không trực tiếp sử dụng mà cho thuê, cho mượn, giao khoán hoặc khoán trắng cho người khác sử dụng trái pháp luật;

b) Trong thời gian 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan có thẩm quyền thành lập Hội đồng định giá tài sản để xác định giá trị tài sản gắn liền với đất, bồi thường cho người có đất bị thu hồi (nếu có);

c) Việc xác định giá trị tài sản gắn liền với đất để bồi thường quy định tại điểm b khoản này được thực hiện như đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai. Kinh phí bồi thường được sử dụng ngân sách nhà nước bố trí cho việc thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc.

3. Căn cứ quỹ đất thu hồi tại điểm d khoản 1 Điều này và quỹ đất thu hồi tại điểm b khoản 2 Điều 74 Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm

a) Rà soát hiện trạng sử dụng đất theo từng đối tượng sử dụng đất cụ thể về vị trí, ranh giới, diện tích, nguồn gốc sử dụng của từng đối tượng khi các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương, trong đó phải thể hiện rõ: đất công ty tự tổ chức sản xuất, giao khoán đất theo các hình thức, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, lấn đất, chiếm đất và tranh chấp; hồ sơ, tài liệu quản lý, sử dụng đất do công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương, hồ sơ đang quản lý tại địa phương, hồ sơ do người sử dụng đất cung cấp và các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan; xác định các đối tượng được ưu tiên sử dụng đất xác định theo quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai; rà soát quy hoạch sử dụng đất của địa phương đã được phê duyệt để xác định diện tích đất bàn giao đã có trong quy hoạch sử dụng đất và chưa có trong quy hoạch sử dụng đất;

b) Lập phương án sử dụng đất đối với quỹ đất thu hồi, gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thẩm định.

Căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép Ủy ban nhân dân cấp huyện thuê đơn vị tư vấn để lập phương án sử dụng đất đối với quỹ đất thu hồi và quyết định định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá để thực hiện việc lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Nội dung phương án sử dụng đất đối với quỹ đất thu hồi, bao gồm:

a) Căn cứ lập phương án sử dụng đất;

b) Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

c) Định hướng sử dụng đất, xác định diện tích từng loại đất cho từng đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai;

d) Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh;

đ) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất;

e) Báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất.

5. Hồ sơ phương án sử dụng đất đối với phần diện tích đất thu hồi, bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp; báo cáo tiếp thu, giải trình về phương án sử dụng đất (nếu có);

c) Bản đồ địa chính; Bản tổng hợp diện tích các loại đất;

d) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

6. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất đối với phần diện tích đất thu hồi

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ phương án sử dụng đất đối với phần diện tích đất thu hồi, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án sử dụng đất đến các Sở, ban, ngành có liên quan để lấy ý kiến và trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định.

Thành phần Hội đồng thẩm định bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên là đại diện lãnh đạo các Sở, ban, ngành có liên quan, đại điện lãnh đạo Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, các Sở, ban, ngành gửi ý kiến bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Trường hợp quá thời hạn nêu trên mà các Sở, ban, ngành không gửi ý kiến thì được coi là đã đồng ý với phương án sử dụng đất đối với phần diện tích đất thu hồi;

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, nếu hồ sơ phương án sử dụng đất không phải chỉnh sửa thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất phải chỉnh sửa, bổ sung thì trong thời hạn không quá 03 ngày làm làm việc kể từ ngày thẩm định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện; trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn thiện hồ sơ và gửi lại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, nếu hồ sơ đầy đủ thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

đ) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình, thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất.

7. Tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất đối với phần diện tích đất thu hồi

a) Căn cứ phương án sử dụng đất phần diện tích đất thu hồi, Ủy ban nhân dân cấp huyện công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai. Việc công nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 142 Luật Đất đai;

b) Tổ chức thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng theo quy định tại điểm c, d, đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 55 của Nghị định này;

c) Đối với phần diện tích không thuộc đối tượng theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này là loại đất nông nghiệp thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Đối với loại đất phi nông nghiệp thì giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý theo quy định của pháp luật.

Mục 2
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG LẤN BIỂN

Điều 77. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực biển được xác định để lấn biển *(hướng dẫn khoản 7 Điều 190)*

1. Khu vực biển được xác định để lấn biển phải được xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ theo quy định của pháp luật về đo đạc và bản đồ. Việc xác định khu vực biển để lấn biển đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc quy định tại điểm a, b và d khoản 2 Điều 190 Luật Đất đai năm 2024.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định, đưa khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển vào phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai theo khu chức năng, loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện của quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

3. Trường hợp khu vực biển được xác định để lấn biển đã có trong quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị, huyện (trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 66 Luật Đất đai) nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo đưa vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Trường hợp khu vực biển xác định để lấn biển chưa có trong quy hoạch tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

4. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải bố trí và dành quỹ đất để xây dựng công trình hạ tầng công cộng, bao gồm lối đi xuống biển nhằm bảo đảm quyền tiếp cận biển của người dân, cộng đồng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng và điều kiện thực tế ở địa phương để quyết định cụ thể quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng công cộng quy định tại khoản này phù hợp với từng dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

Điều 78. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư *(hướng dẫn khoản 7 Điều 190)*

1. Hoạt động lấn biển được lập thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật. Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư là dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Nội dung của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu

tư thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng; trong đó phải xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ khu vực biển; dự toán chi phí lấn biển; tiến độ thực hiện công trình lấn biển (toàn bộ hoặc từng phần) và tiến độ sử dụng đất sau khi hoàn thành công trình lấn biển.

Dự toán chi phí lấn biển bao gồm: chi phí trực tiếp cho việc tiến hành hoạt động xây dựng các công trình phục vụ cho việc lấn biển theo quy hoạch chi tiết 1/500 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án sử dụng vốn khác thì chủ đầu tư có trách nhiệm lập dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thẩm định. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao khu vực biển để lấn biển đồng thời với giao đất, cho thuê đất.

5. Thông tin về dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục dự án ấn biển của dự án đầu tư phải được thông báo rộng rãi trong nước hoặc quốc tế chậm nhất 15 ngày trước ngày thi công lấn biển theo quy định của pháp luật về hàng hải; chủ đầu tư dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư có trách nhiệm đề nghị Bộ Giao thông vận tải thực hiện thông báo hàng hải theo quy định của pháp luật về hàng hải.

Điều 79. Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển *(hướng dẫn khoản 7 Điều 190)*

1. Đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển bằng nguồn vốn không thuộc trường hợp tại khoản 2 Điều này thì trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại tại Điều 55 và Điều 56 của Nghị định này.

Trường hợp dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển để phát triển quỹ đất thì sau khi hoàn thành lấn biển và được nghiệm thu theo quy định, chủ đầu tư dự án lấn biển phải bàn giao toàn bộ diện tích đất lấn biển, công trình xây dựng (nếu có) cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển bằng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án sử dụng vốn khác thì trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất như sau:

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 229 Luật Đất đai.

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020; giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì được áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại tại Điều 55 và Điều 56 của Nghị định này.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển khi nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển kèm theo dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao khu vực biển để lấn biển. Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để hoạt động lấn biển.

4. Đơn xin giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để lấn biển; Quyết định giao đất đồng thời giao khu vực biển để lấn biển; Quyết định cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để lấn biển thực hiện theo mẫu số 03, 04 và 05 kèm theo Nghị định này.

5. Thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư.

Điều 80. Nghiệm thu hoàn thành lấn biển *(hướng dẫn khoản 7 Điều 190)*

1. Việc nghiệm thu hoàn thành lấn biển được thực hiện đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển gửi văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra công tác nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành lấn biển; trình tự, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Căn cứ thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Xác định, cập nhật đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác

định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để công bố theo quy định của pháp luật;

b) Xác định, cập nhật đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm, điều chỉnh hành lang bảo vệ bờ biển tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bổ sung, điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Điều 81. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất *(hướng dẫn khoản 7 Điều 190)*

1. Việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai; trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể thì việc ước tính tổng chi phí phát triển phải bao gồm chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 77 của Nghị định này; trường hợp tổng chi phí phát triển lớn hơn tổng doanh thu phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

2. Trong thời hạn không quá 180 ngày kể từ ngày hoàn thành việc lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải lập hồ sơ đề nghị quyết toán chi phí lấn biển gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thẩm định.

Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị quyết toán của chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết toán chi phí lấn biển và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Việc xử lý phần chênh lệch giữa chi phí lấn biển đã được quyết toán với chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển khi xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư (sau đây gọi là phần chênh lệch) được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán nhỏ hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì nhà đầu tư phải nộp phần chênh lệch;

b) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán lớn hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

Điều 82. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất *(hướng dẫn khoản 7 Điều 190)*

1. Đối với phần diện tích đất không thuộc diện tích lấn biển thì sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Đối với phần diện tích đất hình thành từ hoạt động lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành lấn

biển theo quy định tại Điều 79 Nghị định này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Mục 3
TẬP TRUNG, TÍCH TỤ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 83. Thực hiện tập trung đất nông nghiệp ***(hướng dẫn khoản 6 Điều 192)***

1. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp tự thỏa thuận với người sử dụng đất về các nội dung sau:

a) Phương thức tập trung theo quy định tại khoản 1 Điều 192 Luật Đất đai đối với từng người sử dụng đất, từng diện tích đất;

b) Thời gian thực hiện tập trung đất nông nghiệp;

c) Tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất phải đóng góp để xây dựng đường giao thông, thủy lợi nội đồng để đảm bảo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất nông nghiệp;

d) Phương án hoàn trả đất cho người sử dụng đất sau khi kết thúc việc tập trung đất nông nghiệp. Việc hoàn trả đất phải bảo đảm giữ ổn định phương án sử dụng đất nông nghiệp đã tập trung;

đ) Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất tham gia tập trung đất nông nghiệp đối với từng phương thức tập trung;

e) Các thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất gồm những nội dung sau:

a) Xác định phạm vi, quy mô, địa điểm, ranh giới khu vực tập trung đất nông nghiệp;

b) Hiện trạng sử dụng đất gồm: diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất, người quản lý, người sử dụng đất;

c) Xác định phương thức tổ chức sản xuất nông nghiệp đối với diện tích nông nghiệp được tập trung;

d) Đề xuất sử dụng đất đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý thuộc khu vực tập trung đất nông nghiệp;

đ) Dự kiến hoàn thiện hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng, hệ thống bờ vùng, bờ thửa; xác định diện tích đất chuyển sang sử dụng vào mục đích giao thông, thủy lợi nội đồng.

3. Trường hợp khu vực tập trung đất nông nghiệp có diện tích đất nông nghiệp thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích mà chưa cho thuê thì tùy vào tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp xã cho tổ chức, cá nhân tập trung đất nông nghiệp thuê không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp trong khu vực tập trung đất nông nghiệp mà có diện tích đất

chưa sử dụng hoặc đất nông nghiệp có cùng mục đích sử dụng với phương thức tập trung đất đai đang do Nhà nước quản lý không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho tổ chức, cá nhân tập trung đất nông nghiệp thuê không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp thời hạn sử dụng đất của thửa đất ít hơn thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất thì người sử dụng đất đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất; đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai thì người sử dụng đất không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Điều 84. Thực hiện tích tụ đất nông nghiệp ***(hướng dẫn khoản 5 Điều 193)***

1. Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua các phương thức sau đây:

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

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

c) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua phương thức quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này phải lập phương án sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được phương án sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thẩm định phương án sử dụng đất nông nghiệp và có văn bản chấp thuận, trường hợp không chấp thuận thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

3. Sau khi phương án sử dụng đất nông nghiệp được phê duyệt, tổ chức kinh tế thực hiện việc thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp và thực hiện việc đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp trong khu vực tích tụ đất nông nghiệp theo phương án có diện tích đất nông nghiệp do Nhà nước quản lý thì tổ chức thực hiện tích tụ đất nông nghiệp đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện phương án tích tụ.

5. Trường hợp tổ chức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp mà giải thể, phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.

Mục 4

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH

Điều 85. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh ***(hướng dẫn khoản 6 Điều 200)***

1. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh được giao đất sử dụng vào các

mục đích quy định tại Điều 78 Luật Đất đai như sau:

a) Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, các đơn vị sự nghiệp công lập và các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh trực tiếp sử dụng đất thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

b) Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương; Công an tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương; Công an phường, thị trấn; đồn biên phòng, đồn công an.

2. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh phải sử dụng đúng mục đích đã được xác định theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; được sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo quy định tại Điều 201 Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này.

3. Đất quốc phòng, an ninh do đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý đang quản lý, sử dụng nhưng phải thu hồi, chuyển giao cho địa phương theo quy định tại Điều 84 Luật Đất đai hoặc theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu sử dụng làm nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Đối với diện tích đất đang do các công ty cổ phần do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng thì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết hợp đồng theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế và Nghị định số 26/2021/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế thì thực hiện theo Hợp đồng đã ký kết với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trường hợp chưa ký hợp đồng với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì thực

hiện như sau: Đối với công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì thực hiện theo phương án sử dụng đất do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt; đối với công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì thực hiện theo phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 86. Quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh *(hướng dẫn khoản 6 Điều 200)*

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường tham mưu giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với đất đai trên phạm vi toàn lãnh thổ; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình thực hiện chức năng quản lý về đất đai trong phạm vi quản lý hành chính của địa phương; phối hợp với các bộ, ngành, địa phương lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bảo đảm phù hợp yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng; cập nhật, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai.

2. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định việc điều chuyển diện tích đất quốc phòng, an ninh giữa những người sử dụng đất quốc phòng, an ninh; chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định phê duyệt hoặc ủy quyền cho Thủ trưởng đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo quy định tại Điều 87 Nghị định này.

Điều 87. Đối tượng sử dụng đất quốc phòng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế *(hướng dẫn khoản 4 Điều 201)*

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân.

2. Doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.3. Tổ chức, cá nhân được tiếp tục sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo quy định tại khoản 4 Điều 260 Luật Đất đai.

Điều 88. 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 *(hướng dẫn khoản 4 Điều 201)*

1. Đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế gắn với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải lập phương án sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm.

Trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức giáo dục; lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân; rèn luyện, tăng gia sản xuất cải thiện đời sống; dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Tiền sử dụng đất hằng năm được xác định trên cơ sở diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo phương án được phê duyệt, giá đất cụ thể theo bảng giá và tỷ lệ doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Các khoản thu theo quy định tại Nghị định này phải được nộp đầy đủ, kịp thời vào ngân sách nhà nước và phải lập dự toán thu, chi theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, trong đó ưu tiên chi cho các nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh và giải quyết tồn đọng, chế độ, chính sách đối với các đối tượng khi thực hiện sắp xếp lại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

4. Khi cần sử dụng đất để thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chấm dứt phương án sử dụng đất tại các đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; các tổ chức, cá nhân có liên quan phải bàn giao lại đất cho các đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý để thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh. Việc xử lý tài sản và các công trình phát sinh (nếu có) thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 89. 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 ***(hướng dẫn khoản 4 Điều 201)***

1. Trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

2. Quyết định hoặc quy định việc phân cấp cho Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt hoặc chấm dứt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; phương án xử lý dự án, hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 260 Luật Đất đai.

3. Việc tổ chức rà soát, lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninhthực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với khu đất có giá trị kinh tế lớn không còn nhu cầu cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định về việc chuyển mục đích sử dụng đất để phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Khu đất có giá trị kinh tế lớn quy định tại điểm này là khu đất có giá trị từ 500 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo mục đích sử dụng thể hiện trong quy hoạch đã được phê duyệt;

b) Đối với khu đất không còn nhu cầu cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phát triển kinh tế - xã hội và quản lý theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

c) Đối với khu đất cần thiết cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh do doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn đang sử dụng thì thực hiện theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

4. Tổ chức lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất tại doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa, thoái vốn theo quy định của pháp luật.

5. Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

6. Tổ chức thu, nộp vào ngân sách nhà nước các khoản tiền sau đây:

a) Tiền sử dụng đất hằng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế quy định tại Nghị định này;

b) Tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

c) Tiền thu khi cổ phần hóa, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý theo quy định của pháp luật.

7. Tổ chức lập dự toán chi ngân sách nhà nước cho các nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh, giải quyết tồn đọng, chế độ, chính sách đối với các đối tượng khi thực hiện sắp xếp lại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý từ nguồn thu quy định tại khoản 6 Điều này theo trình tự, thủ tục quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 90. 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 ***(hướng dẫn khoản 4 Điều 201)***

1. 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 thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 201 Luật Đất đai. Khi sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải lập phương án sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định này.

2. Việc cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất phải thực hiện theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt; đảm bảo hiệu quả, chặt chẽ, không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm

vụ quân sự, quốc phòng, an ninh. Trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, xử lý tài sản thế chấp, tài sản góp vốn chỉ được thực hiện trong các ngân hàng có cổ phần, vốn góp của Nhà nước hoặc ngân hàng có vốn góp của doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; đảm bảo yêu cầu bảo mật về quân sự, quốc phòng, an ninh.

Điều 91. 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 ***(hướng dẫn khoản 4 Điều 201)***

Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (kể cả khi phối hợp với doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, để thực hiện) phục vụ chủ yếu cho nhiệm vụ của đơn vị và thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm:

1. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức tăng gia sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, nuôi trồng, chế biến thủy sản.

2. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật gồm:

a) Thư viện, bảo tàng; nhà hát, cơ sở phát thanh, truyền hình, điện ảnh; cơ sở báo chí, in ấn, xuất bản; nhà khách, nhà công vụ; cơ sở y tế, nhà thuốc, nhà ăn điều dưỡng, nhà nghỉ dưỡng, trung tâm điều dưỡng và phục hồi chức năng; căng tin nội bộ;

b) Cơ sở nghiên cứu, chế tạo, sản xuất, sửa chữa trang thiết bị, phương tiện kỹ thuật quân sự, nghiệp vụ, công cụ hỗ trợ; cơ sở sản xuất quân trang; cơ sở sản xuất thực nghiệm; cơ sở xúc tiến thương mại quân sự, đối ngoại quân sự, an ninh;

c) Cơ sở bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy, tàu, thuyền, máy bay, trang thiết bị kỹ thuật; kho, trạm dự trữ, cung ứng, cấp phát xăng, dầu; kho, bãi phương tiện vận tải (bao gồm cả máy bay), kỹ thuật nghiệp vụ; cơ sở dịch vụ hậu cần nghề cá; vị trí lắp đặt, bảo đảm an ninh, an toàn cho thiết bị của dịch vụ bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, điện lực, ngân hàng phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức lao động, giáo dục, giáo dục cải tạo, rèn luyện gồm:

a) Cơ sở giáo dục, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp; cơ sở thi đấu, tập luyện thể dục, thể thao; cơ sở huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ;

b) Khu lao động, dạy nghề cho phạm nhân;

c) Nhà xưởng lao động cải tạo cho phạm nhân;

d) Công trình phục vụ sinh hoạt của cán bộ, chiến sĩ, học viên, phạm nhân.

4. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm theo quy định.

5. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an giao Thủ trưởng đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất quy định tại Điều này.

6. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết Điều này.

Điều 92. Tiền sử dụng đất hằng năm *(hướng dẫn khoản 4 Điều 201)*

1. Tiền sử dụng đất hằng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được xác định theo công thức sau:

Tiền sử dụng đất hằng năm = Diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo phương án được phê duyệt × Giá đất theo bảng giá đất × Tỷ lệ % doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh hằng năm.

Trong đó:

- Diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không bao gồm các diện tích: Đường giao thông nội bộ, nhà ăn, nhà bếp, nhà ở, nhà làm việc, nhà bảo vệ, nhà để xe, khuôn viên cây xanh, hành lang an toàn, bãi thử vũ khí, khu vực huấn luyện, đường lăn, sân đỗ máy báy, đường cất hạ cánh, khu vực, nhà chứa máy bay, nhà ga, khu thể dục thể thao, nhà truyền thống, nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, mẫu giáo, đội sản xuất, khu vườn ươm, nhà khách, nhà nghỉ cho cán bộ, công nhân viên chức, nhà ở cho công nhân và các diện tích khác không tạo ra lợi nhuận.

- Mục đích sử dụng kết hợp được xác định theo loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai. Trường hợp sử dụng đất vào nhiều mục đích khác nhau mà không xác định được ranh giới sử dụng đất giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất kết hợp được xác định theo loại đất có mức giá cao nhất.

- Giá đất theo bảng giá đất được xác định theo mục đích sử dụng kết hợp của năm tính thu tiền sử dụng đất tại bảng giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hằng năm.

- Tỷ lệ % doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh hằng năm được xác định theo báo cáo tài chính hằng năm của đơn vị, doanh nghiệp.

2. Thời gian tính thu tiền sử dụng đất hằng năm

a) Năm đầu tiên được tính từ ngày đầu của tháng kế tiếp sau khi quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có hiệu lực đến ngày 31 tháng 12 của năm đó.

Trường hợp phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý kết thúc trong năm đầu tiên thì tiền sử dụng đất hằng năm tính từ ngày đầu của tháng kế tiếp sau

khi quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có hiệu lực đến ngày cuối cùng của tháng kết thúc phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý;

b) Từ năm thứ hai được tính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hằng năm;

c) Năm kết thúc được tính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày cuối cùng của tháng kết thúc phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, đơn vị, doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4. 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 theo quy định tại Điều này.

Điều 93. 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 ***(hướng dẫn khoản 4 Điều 201)***

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế có trách nhiệm rà soát, lập hồ sơ phương án sử dụng đất, gồm:

a) Phương án sử dụng đất;

b) Bản sao quyết định vị trí đóng quân hoặc bản sao quyết định giao cơ sở nhà đất; bản sao quyết định quy mô giam giữ (nếu có); bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyết định giao đất (nếu có);

c) Sơ đồ vị trí hiện trạng khu đất;

d) Bản sao các văn bản có liên quan về việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (nếu có).

2. Đối với đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ phương án sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này đối với phương án phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm gửi Bộ Quốc phòng đối với phương án sử dụng đất quốc phòng, Bộ Công an đối với phương án sử dụng đất an ninh để thẩm định.

3. Đối với đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý có đơn vị cấp trên trực thuộc thì lập hồ sơ phương

án sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này đối với phương án phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm, báo cáo đơn vị cấp trên trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm, đơn vị cấp trên trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xem xét, lập Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất gửi Bộ Quốc phòng đối với phương án sử dụng đất quốc phòng, gửi Bộ Công an đối với phương án sử dụng đất an ninh để thẩm định.

4. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm trả lại hồ sơ và nêu rõ lý do bằng văn bản.

5. Trình tự thẩm định, phê duyệt đối với phương án sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất hợp lệ, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm tổ chức thẩm định;

b) Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất đảm bảo yêu cầu, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định;

c) Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất không đảm bảo yêu cầu, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định phải có văn bản thẩm định gửi đơn vị trình phương án sử dụng đất để chỉnh lý, hoàn thiện.

Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định, đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chỉ đạo đơn vị, doanh nghiệp nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định để chỉnh lý, hoàn thiện hồ sơ phương án sử dụng đất để trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt;

d) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất.

6. Nội dung thẩm định phương án sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm gồm:

a) Sự cần thiết sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế và việc bảo đảm cho thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

b) Nội dung, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

c) Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

d) Phương án xử lý tài sản gắn liền với đất được tạo lập khi chấm dứt việc sử

dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

đ) Hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường;

e) Giải pháp tổ chức thực hiện.

7. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm phân công cơ quan chức năng tổ chức thực hiện và hướng dẫn xây dựng phương án, mẫu biểu thực hiện quy định tại Điều này.

Điều 94. 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 ***(hướng dẫn khoản 4 Điều 201)***

1. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu, nộp vào ngân sách nhà nước các khoản tiền sử dụng đất hằng năm của đơn vị, doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước và phải lập dự toán thu, chi theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

2. Nội dung chi

a) Chi bồi thường, hỗ trợ di dời, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất quốc phòng, an ninh bị cấp chồng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc khi Nhà nước thu hồi đất giao cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng nhưng không có dự án đầu tư; hỗ trợ di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khuôn viên cơ sở nhà, đất quốc phòng, an ninh khi không đủ điều kiện chuyển giao ra địa phương quản lý, xử lý; hỗ trợ di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khu vực đất quốc phòng, an ninh bị lấn chiếm, xâm canh, xâm cư; xây dựng các công trình chống lấn chiếm; công tác quản lý, bảo vệ đất quốc phòng, an ninh;

b) Chi bồi thường giá trị còn lại trên sổ sách kế toán của tài sản trên đất quốc phòng, an ninh của các doanh nghiệp thực hiện sắp xếp lại, cổ phần hóa, thoái vốn theo phương án được duyệt;

c) Chi bồi thường giá trị còn lại tài sản gắn liền với đất trong trường hợp dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết được tiếp tục thực hiện nhưng Nhà nước thu hồi đất trước thời hạn dự án, hợp đồng đã ký kết để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

d) Chi giải quyết chế độ chính sách đối với người lao động; xử lý các khoản tồn đọng về tài chính khi thực hiện sắp xếp lại, cổ phần hóa trong trường hợp doanh nghiệp không có nguồn vốn để xử lý hiện do thực hiện nhiệm vụ chính trị, quân sự, quốc phòng mà để xảy ra tồn đọng;

đ) Chi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh; chi xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà xưởng lao động, mua sắm thiết bị cho lao động cải tạo phạm nhân, đào tạo dạy nghề cho phạm nhân;

e) Chi bổ sung vốn điều lệ còn thiếu theo quyết định được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đầu tư nâng cao năng lực sản xuất quốc phòng, an ninh cho các doanh nghiệp quân đội, công an; chi phát triển hoạt động sự nghiệp quốc phòng, an ninh;

g) Chi công tác chính sách hậu phương quân đội, công an; các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa; công tác đối ngoại quốc phòng, an ninh;

h) Chi cho các nhiệm vụ quốc phòng, an ninh khác khi được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Điều 95. 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 *(hướng dẫn khoản 4 Điều 201)*

1. Đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an có trách nhiệm nộp đầy đủ, kịp thời tiền sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế về tài khoản tạm giữ mở tại Kho bạc Nhà nước do Cục Tài chính thuộc Bộ Quốc phòng, Cục Kế hoạch và Tài chính thuộc Bộ Công an làm chủ tài khoản.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an nộp toàn bộ số tiền thu được từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế vào ngân sách nhà nước theo quy định.

3. Hằng năm, căn cứ vào số tiền thu từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đã nộp ngân sách nhà nước, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập dự toán chi ngân sách nhà nước gửi Bộ Tài chính tổng hợp báo cáo theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Mục 5
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 96. Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung *(hướng dẫn khoản 7 Điều 194)*

1. Dự án khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn là dự án có diện tích từ 100 ha trở lên thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 23 Điều 79 Luật Đất đai để cho nhà đầu tư thuê đất.

2. Dự án khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai để thực hiện dự án.

3. Việc quy hoạch khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Thúc đẩy sự phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản của vùng nhiều huyện, nhiều tỉnh hoặc vùng kinh tế của cả nước;

b) Tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến

khâu chế biến;

c) Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường.

4. Trách nhiệm của nhà đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung thực hiện theo quy định tại Điều 96 Nghị định này.

Điều 97. Đất xây dựng khu chung cư *(hướng dẫn khoản 3 Điều 197)*

1. Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư), xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của người dân trong khu chung cư và đất để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân trong và ngoài khu chung cư, nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền.

3. Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên mua;

b) Quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này là sử dụng chung. Việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất khu chung cư do những người có chung quyền sử dụng đất quyết định theo đa số và phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung quy định tại điểm a khoản này theo thời hạn ổn định lâu dài;

d) Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua căn hộ thì giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này.

Diện tích đất thuộc dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư còn lại ngoài phần diện tích quy định tại điểm b khoản 2 và điểm a khoản này thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư.

Điều 98. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao ***(hướng dẫn khoản 9 Điều 202, khoản 6 Điều 204)***

1. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất, cho thuê 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 Luật Đất đai thì được cho thuê đất, cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao:

a) Khi ký hợp đồng cho thuê đất, thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư; kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng;

b) Hàng năm, chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

3. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng thì chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có trách nhiệm thực hiện như sau:

a) Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng;

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng và công khai trên trang thông tin điện tử của

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao đã thực hiện các biện pháp quy định tại khoản 3 Điều này mà bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất và kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất để bàn giao cho chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp bất khả kháng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất đối với các trường hợp sau:

a) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng so với tiến độ sử dụng đất đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp nội dung hợp đồng thuê đất, thuê lại đất không quy định về tiến độ đưa đất vào sử dụng.

6. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 33 Nghị định này.

7. Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, trừ công trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công cao.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền và xử lý đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất.

Điều 99. Đất sử dụng cho khu kinh tế *(hướng dẫn khoản 9 Điều 203*)

1. Thẩm quyền quản lý đất đai đối với các khu chức năng trong khu kinh tế do Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc thu hồi đất, thỏa thuận quyền sử dụng đất, đang có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư khu chức năng trong khu kinh tế được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 Luật Đất đai thì việc thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 87 Luật Đất đai;

b) Đối với dự án thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục thực hiện theo Điều 69 Nghị định này;

c) Đối với dự án thuộc trường hợp đang có quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại Điều 227 Luật Đất đai.

3. Việc giao đất, cho thuê đất trong khu kinh tế thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 228 Luật Đất đai và Điều 51 Nghị định này;

b) Đối với dự án thuộc trường hợp quy định tại Điều 125 Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 229 Luật Đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền và xử lý vi phạm đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong các khu chức năng của khu kinh tế.

Điều 100. Đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng *(hướng dẫn khoản 5 Điều 208)*

1. Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng cảng hàng không, sân bay đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Giao thông vận tải, Bộ Quốc phòng xác định ranh giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng, khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cảng hàng không, sân bay dân dụng theo quy định sau:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, công trình kết cấu hạ tầng sân bay và công trình, khu phụ trợ khác của sân bay do Nhà nước sở hữu thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 228 Luật Đất đai và Điều 51 Nghị định này;

b) Giao đất, cho thuê đất để xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không và công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không không thuộc trường hợp quy định điểm a khoản này thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 229 Luật Đất đai đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; đối với các trường hợp còn lại thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 228 Luật Đất đai và Điều 51 Nghị định này;

c) Phần diện tích còn lại sau khi giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì giao cho Cảng vụ hàng không sân bay đó quản lý.

3. Đối với trường hợp đã được Cảng vụ hàng không giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì việc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo Nghị định quy định về 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.

Điều 101. Đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn *(hướng dẫn khoản 6 Điều 210)*

1. Việc quản lý, sử dụng đất đối với trường hợp đang sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để bảo vệ an toàn công trình, khu vực thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật nếu việc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có trước khi hành lang an toàn công trình, khu vực được công bố;

c) Trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình xem xét các điều kiện thực tế hoặc đề nghị cơ quan chuyên môn có chức năng thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện nơi có công trình, khu vực rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các trường hợp sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực.

3. Việc xử lý đối với các trường hợp lấn đất, chiếm đất công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

4. Việc sử dụng đất tạm thời để thi công công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn do đơn vị thi công và người sử dụng đất thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 102. Đất xây dựng công trình ngầm *(hướng dẫn khoản 7 Điều 216)*

1. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải có dự án đầu tư, hạng mục đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về kiến trúc.

2. Trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 30 Điều 79 Luật Đất đai để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện công trình ngầm.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình trên mặt

đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm thực hiện theo quy định tại Điều 51 Nghị định này.

4. Thời hạn sử dụng đất xây dựng công trình ngầm được xác định theo quy định tại Điều 171 và Điều 172 Luật Đất đai. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất xây dựng công trình ngầm thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định này.

Điều 103. Đất sử dụng kết hợp đa mục đích *(hướng dẫn khoản 5 Điều 218)*

1. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích là việc sử dụng một phần diện tích đất của mục đích sử dụng đất chính vào mục đích khác theo quy định tại Điều 218 Luật Đất đai. Mục đích sử dụng đất chính là mục đích của thửa 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.

2. Phạm vi, điều kiện sử dụng đất kết hợp:

a) Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp theo quy định tại Điều 121 Luật Đất đai.

b) Diện tích đất, công năng của công trình xây dựng sử dụng vào mục đích kết hợp dưới 50% của diện tích đất, công trình xây dựng sử dụng vào mục đích chính.

c) Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ thuộc trường hợp công trình xây dựng tạm, không phải xin phép xây dựng theo quy định của Luật xây dựng.

Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất rừng không quá 5%;

Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước;

Đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất xây dựng công trình sự nghiệp thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thì được sử dụng kết hợp vào mục đích khác đối với trường hợp được chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;

d) Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành khác.

3. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ:

a) Thông tin về người sử dụng đất;

b) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng vào mục đích chính:

Vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng đất (Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ các tổ chức, cá nhân khác); thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, thời hạn sử dụng đất còn lại đối với trường hợp sử

dụng đất có thời hạn);

c) Thông tin về diện tích đất sử dụng kết hợp: Vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, thời gian sử dụng kết hợp;

d) Phương án xây dựng, cải tạo công trình đối với trường hợp sửa dụng đất vào mục đích kết hợp có công trình xây dựng (xây dựng mới, cải tạo công trình có sẵn…);

đ) Phương án tháo dỡ công trình, khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính khi hết thời hạn sử dụng vào mục đích kết hợp;

e) Cam kết, biện pháp theo quy định của pháp luật có liên quan để đảm bảo không làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

g) Sơ đồ, bản đồ, hồ sơ xây dựng có liên quan đến thửa đất, khu đất sử dụng vào mục đích kết hợp.

4. Hồ sơ, trình tự, thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp:

a) Hồ sơ gồm có: Văn bản đề nghị được sử dụng đất kết hợp; Phương án sử dụng đất kết hợp; Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai;

b) Cá nhân nộp hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chủ trì, phối hợp với các phòng ban liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp.

Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do;

c) Tổ chức nộp hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp.

Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

5. Diện tích đất sử dụng kết hợp vào các mục đích: thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; sử dụng cho hoạt động khoáng sản; xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời thì phải nộp tiền thuê đất hàng năm.

Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định; thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm cơ quan nhà nước

có thẩm quyền phê duyệt phương án sử dụng đất.

Trường hợp đất sử dụng vào mục đích chính đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì chỉ phải nộp số tiền thuê đất chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất chính và mục đích kết hợp.

6. Việc gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích được thực hiện như sau:

a) Trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp 30 ngày, người sử dụng đất nếu có nhu cầu gia hạn thì gửi đơn đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp;

c) Việc xem xét gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp căn cứ vào các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 218 Luật Đất đai.

7. Khi hết thời hạn sử dụng đất vào mục đích kết hợp mà không được gia hạn, tổ chức, cá nhân sử dụng đất có trách nhiệm khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính theo phương án đã được phê duyệt.

8. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất được Nhà nước giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh liên kết theo quy định của pháp luật về tài sản công thì không phải chuyển sang thuê đất mà thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng tài sản công.

Điều 104. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư *(hướng dẫn khoản 8 Điều 219)*

1. Điều kiện về đất tham gia góp quyền sử dụng đất

a) Diện tích đất của người sử dụng đất tham gia góp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại khoản 5 Điều 219 Luật Đất đai không vượt quá 30% tổng diện tích của dự án góp quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai.

2. Đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 219 Luật Đất đai thì sản phẩm người góp quyền sử dụng đất được nhận lại sau khi điều chỉnh lại đất đai có thể là quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng.

Việc thực hiện Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với trường hợp này phải thành lập Dự án theo quy định tại khoản 6 Điều 219 Luật

Đất đai. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Trình tự, thủ tục thực hiện:

a) Các chủ sử dụng đất trong phạm vi khu vực dự kiến thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai bàn bạc, thống nhất đồng thuận thực hiện, ký kết hợp đồng hợp tác; lựa chọn chủ đầu tư thực hiện Phương án là người đại diện các chủ sử dụng đất hoặc liên doanh, liên kết với chủ đầu khác đã có tư cách pháp nhân;

b) Chủ đầu tư lập Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai theo quy định tại khoản 4 Điều 219 Luật Đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai.

Trường hợp phải lập Dự án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai tổ chức thẩm định, phê duyệt Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải có văn bản phê duyệt, trường hợp không phê duyệt thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

Thủ tục lập, phê duyệt Dự án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất quy định tại điểm b khoản 5 Điều 219 Luật Đất đai. Việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương VI Nghị định này. Tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất được hoàn trả cho chủ đầu tư thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư;

đ) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo tiếp nhận các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường, dịch vụ công cộng để quản lý, phục vụ chung cho cộng đồng.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để phù hợp với hình thực tế tại địa phương.

Chương VIII
THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI; KIỂM TRA CHUYÊN NGÀNH ĐẤT ĐAI

Điều 105. Theo dõi và đánh giá quản lý, sử dụng đất đai *(hướng dẫn khoản 5 Điều 232)*

1. Theo dõi và đánh giá đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai bao gồm các nội dung sau:

a) Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai;

b) Tổ chức triển khai thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

c) Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính và các bản đồ chuyên ngành về đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai;

d) Lập, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất; phát triển quỹ đất;

e) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

g) Xây dựng bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể;

h) Thực hiện thủ tục hành chính và các dịch vụ công về đất đai;

i) Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý, sử dụng đất đai;

k) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Theo dõi và đánh giá đối với việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất như sau:

a) Việc thực hiện nghĩa vụ của người dụng đất, bao gồm: kê khai đăng ký đất đai; sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất; thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; tuân thủ đúng quy định khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

b) Tình hình vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn, bao gồm: lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất đối với dự án đầu tư.

3. Kiểm tra, giám sát thực tế việc quản lý, sử dụng đất đai như sau:

Hàng năm, căn cứ kê khai đăng ký, báo cáo của người sử dụng đất, của các cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp và tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các cấp xây dựng kế hoạch, tổ chức kiểm tra việc quản lý nhà nước về đất đai và việc sử dụng đất đối với người sử dụng đất.

4. Dự án có quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 232 Luật Đất đai, bao gồm:

a) Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất lớn từ 30 ha trở lên tại khu vực đô thị và từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn; dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn (golf); dự án cụm công nghiệp; dự án cảng hàng không, cảng biển, dự án lấn biển;

b) Tổ chức đang sử dụng đất có quy mô sử dụng đất lớn từ 50 ha trở lên tại khu vực đô thị và từ 100 ha trở lên tại khu vực nông thôn.

5. Việc kê khai, đăng ký đất đai, báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất của người sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất có trách nhiệm kê khai, đăng ký đất đai quy định tại Điều 132 và Điều 133 Luật Đất đai;

b) Tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất hằng năm.

6. Báo cáo của các cơ quan quy định tại khoản 4 Điều 232 Luật Đất đai phải đánh giá được hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai, tác động của chính sách, pháp luật đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường.

7. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn chi tiết nội dung, thẩm quyền, thời gian báo cáo; tiêu chí, quy trình đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai; biểu, mẫu, nội dung báo cáo đối với từng đối tượng sử dụng đất và từng cấp theo thẩm quyền.

Điều 106. Cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai (*hướng dẫn khoản 5 Điều 232)*

Việc cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai theo quy định sau đây:

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, công chức làm công tác địa chính cấp xã có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai; kết quả thực hiện các đề án, dự án về quản lý đất đai cho Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp trên để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá.

2. Các Bộ, ngành và các cơ quan khác có liên quan có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin có liên quan về quản lý, sử dụng đất đai trong phạm vi nhiệm vụ quản lý của mình.

3. Tổ chức, cá nhân phản ánh đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân các cấp để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá.

Điều 107. Kiểm tra chuyên ngành đất đai *(hướng dẫn khoản 8 Điều 234)*

1. Căn cứ kiểm tra:

a) Kế hoạch kiểm tra định kỳ hằng năm;

b) Chỉ đạo của cơ quan, người có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai;

c) Thông tin phản ánh, kiến nghị của tổ chức, cá nhân hoặc trên phương tiện thông tin đại chúng về các vi phạm pháp luật trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Khi phát hiện có vi phạm trong quá trình thực thi công vụ của cán bộ, công chức, viên chức thực hiện chuyên ngành quản lý đất đai.

2. Thẩm quyền quyết định và trách nhiệm thực hiện:

a) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan chuyên ngành đất đai trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định việc kiểm tra đối với lĩnh vực đất đai trên phạm vi cả nước;

Ủy ban nhân dân các cấp, Thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân các cấp quyết định việc kiểm tra đối với lĩnh vực đất đai trên phạm vi địa bàn quản lý.

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường và cơ quan có chức năng quản lý chuyên

ngành về đất đai; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, huyện; công chức, viên chức thực hiện chức năng quản lý đất đai chịu trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra chuyên ngành đất đai.

3. Hình thức, phương pháp kiểm tra

a) Việc kiểm tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo kế hoạch hằng năm hoặc đột xuất; được thực hiện bằng hình thức thành lập đoàn kiểm tra hoặc văn bản cử tổ kiểm tra, người kiểm tra;

b) Kế hoạch kiểm tra ban hành trước ngày 31 tháng 12 của năm trước để thực hiện hoạt động kiểm tra định kỳ; quyết định kiểm tra đột xuất khi có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều này. Kế hoạch kiểm tra hằng năm phải bảo đảm không trùng lặp về nội dung, đối tượng, phạm vi với kế hoạch thanh tra;

c) Việc tổ chức kiểm tra được thực hiện bằng nhiều hình thức, gồm: tổ chức kiểm tra tại địa điểm kiểm tra hoặc gửi hồ sơ bằng đường công văn tới cơ quan thực hiện kiểm tra hoặc tổ chức họp trực tuyến về nội dung kiểm tra hoặc hình thức khác (nếu có).

4. Nội dung kiểm tra về đất đai được quy định tại điểm a khoản 4 Điều 234 Luật Đất đai cụ thể như sau:

a) Kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp; cơ quan có chức năng quản lý về đất đai các cấp; công chức, viên chức thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp, công chức làm công tác địa chính cấp xã;

b) Việc bố trí nguồn lực và các điều kiện khác bảo đảm cho việc thi hành pháp luật; việc thực hiện thống kê, chế độ báo cáo, lưu trữ, xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu.

5. Hoạt động kiểm tra chuyên ngành đất đai bảo đảm không chồng chéo với hoạt động thanh tra, không làm ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của cơ quan, tổ chức, cá nhân; có sự phối hợp của các cơ quan có liên quan.

6. Trách nhiệm báo cáo kiểm tra và thẩm quyền ban hành kết luận kiểm tra

a) Trưởng đoàn kiểm tra, tổ trưởng tổ kiểm tra, người được giao nhiệm vụ kiểm tra có trách nhiệm báo cáo kết quả kiểm tra;

b) Người có thẩm quyền quyết định kiểm tra theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này có trách nhiệm ban hành thông báo kết luận kiểm tra hoặc ủy quyền cho trưởng đoàn kiểm tra ban hành.

7. Kinh phí kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong lĩnh vực đất đai được bố trí từ ngân sách nhà nước. Việc lập, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí kiểm tra được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách Nhà nước.

8. Người có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này chỉ đạo xây dựng, ban hành quy chế nội bộ để triển khai nhiệm vụ kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong lĩnh vực đất đai.

9. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc tổ chức thành lập đoàn kiểm tra hoặc cử tổ kiểm tra, người kiểm tra thực hiện kiểm tra; thẩm quyền,

trách nhiệm của đoàn kiểm tra, người thực hiện trách nhiệm kiểm tra chuyên ngành; trình tự, thủ tục tiến hành kiểm tra; nội dung báo cáo kiểm tra, thông báo kết luận kiểm tra; việc công khai, tổ chức thực hiện thông báo kết luận kiểm tra.

Chương IX

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI, HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI KHI THI HÀNH CÔNG VỤ TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

Điều 108. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai ***(hướng dẫn khoản 2 Điều 223)***

1. Khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và cơ quan đăng ký đất đai nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý hồ sơ hòa giải tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải nêu rõ lý do;

b) Thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất;

c) Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 235 Luật Đất đai. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; người có uy tín trong dòng họ, ở nơi sinh sống, nơi làm việc; người có trình độ pháp lý, có kiến thức xã hội; già làng, chức sắc tôn giáo, người biết rõ vụ, việc, công chức Tư pháp - hộ tịch xã, phường, thị trấn; đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh cấp xã; cá nhân, tổ chức khác có liên quan tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai;

d) Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

2. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm có các nội dung: Thời gian và địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp (theo kết quả xác minh, tìm hiểu); ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp có mặt tại buổi hòa giải, các thành viên tham gia hòa giải (trường hợp biên bản gồm nhiều trang thì Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp phải ký vào từng trang

biên bản) và phải đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời phải được gửi ngay cho các bên tranh chấp và lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

4. Trường hợp hòa giải không thành thì Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

5. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc hỗ trợ kinh phí cho hòa giải tranh chấp đất đai tại Điều này.

Điều 109. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh (*hướng dẫn khoản 2 Điều 223*)

1. Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nộp đơn tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và cơ quan đăng ký đất đai nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải nêu rõ lý do;

b) Giao trách nhiệm cơ quan tham mưu giải quyết.

3. Cơ quan tham mưu có nhiệm vụ thẩm tra, xác minh vụ việc, tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp, tổ chức cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai (nếu cần thiết) và hoàn chỉnh hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai bao gồm:

a) Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai;

b) Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã; biên bản làm việc với các bên tranh chấp và người có liên quan; biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp; biên bản cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai đối với trường hợp hòa giải không thành; biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết tranh chấp;

c) Trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ liên quan đến diện tích đất tranh chấp và các tài liệu làm chứng cứ, chứng minh trong quá trình giải quyết tranh chấp;

d) Báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp hoặc dự thảo quyết định công nhận hòa giải thành.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành, và gửi cho các bên

tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

5. Thời gian thực hiện thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai

a) Thời gian thực hiện thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là không quá 45 ngày tính từ ngày nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai;

b) Thời gian thực hiện thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là không quá 60 ngày tính từ ngày nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai.

c) Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện quy định tại điểm a và b Khoản này được tăng thêm 10 ngày.

Điều 110. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (*hướng dẫn khoản 2 Điều 223*)

1. Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai gửi đơn đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Sau khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và cơ quan đăng ký đất đai nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải nêu rõ lý do;

b) Phân công đơn vị có chức năng tham mưu giải quyết. Đơn vị được phân công giải quyết tiến hành thu thập, nghiên cứu hồ sơ; tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp; trường hợp cần thiết trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định thành lập đoàn công tác để tiến hành thẩm tra, xác minh vụ việc tại địa phương; hoàn chỉnh hồ sơ trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

3. Hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai gồm:

a) Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai;

b) Biên bản làm việc với các bên tranh chấp, với các tổ chức, cá nhân có liên quan; biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp; biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết tranh chấp;

c) Trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ liên quan đến diện tích đất tranh chấp, hồ sơ, tài liệu làm chứng cứ, chứng minh trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương;

d) Báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp hoặc dự thảo quyết định công nhận hòa giải thành.

4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành và gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

5. Thời gian thực hiện thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm

quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là không quá 90 ngày tính từ ngày nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai.

Điều 111. 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 (*hướng dẫn khoản 7 Điều 236*)

1. Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

a) Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai đưa ra;

b) Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương;

c) Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước;

đ) Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

2. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai:

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

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

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

3. Cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên tranh chấp không chấp hành quyết định và đã được Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất tranh chấp đã vận động, thuyết phục mà không chấp hành;

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

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được Quyết định cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế

hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế;

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận việc chấp hành; việc thực hiện các nội dung trong quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện ngay sau khi lập biên bản dưới sự giám sát của Ban thực hiện cưỡng chế;

c) Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai sau khi đã được vận động, thuyết phục thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế và buộc người bị cưỡng chế thực hiện các nội dung của quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

5. Thành phần Ban thực hiện cưỡng chế gồm:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban;

b) Thành viên đại diện cho các cơ quan cấp huyện gồm: thanh tra, tư pháp tài nguyên và môi trường, xây dựng; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí thực hiện việc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

7. Thời gian thực hiện thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai là không quá 30 ngày kể từ ngày Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực thi hành.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

Điều 112. Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai (*hướng dẫn khoản 2 Điều 240*)

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính bao gồm các hành vi sau:

a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;

b) Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

2. Vi phạm về lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không kịp thời tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định;

b) Lập và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng nội dung theo quy định;

c) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

d) Quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng thẩm quyền;

đ) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch kế hoạch sử dụng đất không đúng nguyên tắc, không đúng căn cứ theo quy định;

e) Không công bố hoặc công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không đúng quy định; không thực hiện việc xem xét, đánh giá 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 sau 02 năm liên tục không thực hiện; không báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Vi phạm quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm các hành vi sau:

a) Thu hồi đất không đúng các trường hợp theo quy định tại các điều 78, 79, 81 và 82 của Luật Đất đai;

b) Thu hồi đất vi mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không đúng căn cứ, không đủ điều kiện theo quy định;

c) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định; không thực hiện đúng trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai;

d) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng;

đ) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa;

e) Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất không đúng nguyên tắc, không đủ điều kiện; ban hành quyết định cưỡng chế không đúng thẩm quyền; trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế không đúng theo quy định và không thực hiện đúng trách nhiệm trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

4. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất bị trưng dụng;

b) Trưng dụng đất không đúng theo quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai.

5. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không đúng căn cứ, không đủ điều kiện theo quy định;

b) Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa quyết định thu hồi đất, chưa thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh

doanh bất động sản;

c) Giao đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa;

d) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng;

đ) Giao đất, cho thuê đất không thực hiện đúng quy định tại Điều 124, 125 và Điều 126 Luật Đất đai;

e) Cho phép sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất không đúng quy định tại Điều 127 Luật Đất đai.

6. Vi phạm quy định về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không lập hồ sơ địa chính đầy đủ theo quy định, không chỉnh lý, cập nhật biến động đầy đủ, kịp thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính về đất đai hoặc do yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Xác nhận nguồn gốc đất khi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật;

c) Cấp Giấy chứng nhận không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc không đúng thời hạn sử dụng đất;

d) Đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng.

đ) Cấp, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động không đúng thẩm quyền, không đủ điều kiện theo quy định.

7. Vi phạm về tài chính về đất đai bao gồm các hành vi sau:

a) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng căn cứ, không đúng thời điểm theo quy định; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng đối tượng;

b) Căn cứ định giá đất, sử dụng thông tin đầu vào để xác định giá đất không đúng quy định của pháp luật;

c) Xác định giá đất cụ thể không đúng thời hạn, không đúng nguyên tắc, không đúng điều kiện, không đúng phương pháp theo quy định;

d) Không kịp thời ban hành bảng giá đất hằng năm;

đ) Áp dụng giá đất cụ thể, bảng giá đất không đúng đối tượng theo quy định của pháp luật;

e) Quyết định giá đất không đúng thẩm quyền theo quy định.

8. Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý bao gồm các hành vi sau:

a) Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất sai mục đích;

b) Sử dụng đất sai mục đích;

c) Để đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát mà không có biện pháp ngăn chặn;

d) Cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái quy định của pháp luật;

đ) Không đăng ký vào hồ sơ địa chính, không báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng tại địa phương.

9. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai bao gồm các hành vi sau:

a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;

b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính;

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính;

d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật về đất đai đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người xin làm thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

10. Các hành vi vi phạm khác bao gồm:

a) Không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng;

b) Không thực hiện đúng trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật đất đai;

c) Phân biệt đối xử về giới trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai;

d) Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật;

e) Không báo cáo hoặc báo cáo không kịp thời trong quản lý đất đai theo quy định;

g) Sử dụng Quỹ phát triển đất không đúng mục đích;

h) Vi phạm chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

11. Vi phạm quy định về việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 81 Luật Đất đai, bao gồm các hành vi sau:

a) Không gửi thông báo đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 6

Điều 81 Luật Đất đai đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định;

b) Không trình, không ban hành quyết định thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế;

c) Không trình, không ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan được giao trách nhiệm theo dõi việc thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính về việc người sử dụng đất vẫn tiếp tục vi phạm đối với trường hợp thu hồi đất đối với tại các khoản 1, 2 và 7 Điều 81 Luật Đất đai;

d) Không trình, không ban hành quyết định thu hồi đất theo kết luận của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp thu hồi đất theo quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 8 Điều 81 Luật Đất đai.

12. Việc xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ quy định tại Điều này mà bị xử lý kỷ luật được thực hiện theo các quy định về nguyên tắc xử lý kỷ luật, thời hiệu, thời hạn xử lý kỷ luật, hình thức kỷ luật, thẩm quyền xử lý kỷ luật, trình tự, thủ tục xem xét xử lý kỷ luật và các quy định khác liên quan đến xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Chương X
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 113. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành.

2. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

b) Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

c) Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

d) Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

đ) Nghị định số ...2024/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2024 của Chính phủ quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển.

3. Bãi bỏ một số điều, khoản của các nghị định sau đây:

a) Điều 1 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường;

b) Khoản 7 Điều 28, mục VII và mục VIII của Phụ lục III Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch.

c) Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

d) Điều 11 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú giấy khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công;

đ) Điều 2 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Điều 114. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp hết thời hạn sử dụng đất nhưng đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thu hồi đất thì người sử dụng đất được thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất trong thời gian 06 tháng kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành. Hết thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà người sử dụng đất không làm thủ tục gia hạn thì Nhà nước thu hồi đất.

2. Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm và không phải làm lại thủ tục trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai nếu tiếp tục thực hiện dự án.

3. Trường hợp đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác từ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng tiêu chí, điều kiện quy định tại các khoản 1 Điều này.

4. Trường hợp đã chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc trường hợp phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai trước

ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

5. Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất mà không phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

6. Trường hợp đã có quyết định chuyển hình thức sử dụng đất hoặc chỉnh lý hình thức sử dụng đất trên giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định chuyển hình thức sử dụng đất đó hoặc tại thời điểm chỉnh lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà không phải thực hiện theo quy định của Nghị định này.

7. 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 có diện tích đất không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để cho Nhà đầu tư thuê theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2015 mà chưa ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định này.

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 đang thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 mà chưa hoàn thành việc thoả thuận thì Nhà đầu tư được đề nghị Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận tiếp tục thực hiện thoả thuận với người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

8. Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ gia hạn sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định của Nghị định này thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Nghị định này.

Điều 115. Trách nhiệm thực hiện

1. Các bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Nghị định này và rà soát các văn bản đã ban hành để sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định của Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;

TM. CHÍNH PHỦ

- Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (3).

THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính

<u>Mẫu số 01. Đơn xin gia hạn sử dụng đất</u>

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

……., ngày .... tháng ... năm ……

ĐƠN XIN GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: ……

(Xem kỹ hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất

1.1. Tên (viết chữ in hoa)……..

1.2. Địa chỉ: (1)……

2. Thửa đất đang sử dụng:

2.1. Thửa đất số:……; 2.2. Tờ bản đồ số: …….

2.3. Địa chỉ: …….…… ……..

2.4. Diện tích thửa đất: ……m2; 2.5. Mục đích sử dụng đất: ……

2.6. Thời hạn sử dụng đất: ……..……...

2.7. Nguồn gốc sử dụng đất: …….

2.8. Tài sản gắn liền với đất: ……..

…….

2.9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Số phát hành: ……(số in ở trang 1 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

- Số vào sổ GCN quyền sử dụng đất: ……; ngày cấp: ……..…….

3. Thời gian xin gia hạn sử dụng đất: ……đến ngày … tháng ... năm …..

4. Lý do xin gia hạn:

……

……

5. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất nói trên:

……

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

(1) Kê khai theo đúng tên và địa chỉ như trên GCN đã cấp, trường hợp có thay đổi tên thì ghi cả thông tin trước và sau khi thay đổi và nộp giấy tờ chứng minh sự thay đổi.

Mẫu số 02. Đơn xin xác nhận lại thời hạn sử dụng đất nông nghiệp

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

……..., ngày .... tháng ... năm ……

ĐƠN XIN XÁC NHẬN LẠI THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Kính gửi: ……

(Xem kỹ hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất

1.1. Tên (viết chữ in hoa)……..

1.2. Địa chỉ (1): …….……

2. Thửa đất đang sử dụng:

2.1. Thửa đất số:……; 2.2. Tờ bản đồ số: …….

2.3. Địa chỉ: …….…… ……..

2.4. Diện tích thửa đất: ……m^2; 2.5. Mục đích sử dụng đất: ……

2.6. Thời hạn sử dụng đất: ……..……...

2.7. Nguồn gốc sử dụng đất: …….

2.8. Tài sản gắn liền với đất: ……..

…….

2.9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Số phát hành: ……..… (số in ở trang 1 của GCN quyền sử dụng đất);
- Số vào sổ GCN quyền sử dụng đất: ……; ngày cấp: ……..…….

3. Nội dung xin xác nhận lại thời hạn sử dụng đất: ……đến ngày ..... tháng……. năm……..

4. Lý do xin xác nhận lại thời hạn sử dụng đất:

……

……

5. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất nói trên:

……

……

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

(1) Kê khai theo đúng tên và địa chỉ như trên GCN đã cấp, trường hợp có thay đổi tên thì ghi cả thông tin trước và sau khi thay đổi và nộp giấy tờ chứng minh sự thay đổi.

Mẫu số 03. Đơn xin giao đất/cho thuê đất và giao khu vực biển để lấn biển

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

..., ngày..... tháng .....năm ....

ĐƠN XIN GIAO ĐẤT/CHO THUÊ ĐẤT
ĐỒNG THỜI GIAO KHU VỰC BIỂN ĐỂ LẤN BIỂN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân (1) .....

1. Người xin giao đất/cho thuê đất và giao khu vực biển để lấn biển (2) …….....

2. Địa chỉ/trụ sở chính: .....

3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, email…..): ……..….....….....

4. Địa điểm khu đất, khu vực biển (tại xã ..., huyện..., tỉnh ….): .....

5. Diện tích đất … (m^2) tương ứng … (m^2) khu vực biển.

6. Để sử dụng vào mục đích: (3) .....

7. Thời hạn sử dụng đất: …… Thời hạn sử dụng khu vực biển ……..…..

8. Cam kết sử dụng đất, khu vực biển đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan; nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn.

Các cam kết khác (nếu có) ..... ….

NGƯỜI LÀM ĐƠN
(ký và ghi rõ họ tên)

(1) Ghi rõ tên UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất

(2) Ghi rõ họ, tên cá nhân xin sử dụng đất/cá nhân đại diện cho hộ gia đình/cá nhân đại diện cho tổ chức; ghi thông tin về cá nhân (số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh …); ghi thông tin về tổ chức (Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế…)

(3) Ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư

Mẫu số 04. Quyết định giao đất và giao khu vực biển để lấn biển

UỶ BAN NHÂN DÂN …	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:	*..., ngày..... tháng .....năm ....*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giao đất đồng thời giao khu vực biển để lấn biển thực hiện dự án……..

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2024 của Chính phủ về hoạt động lấn biển;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung tại các Nghị định số……);

Căn cứ Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hồ sơ giao đất (ghi rõ số, ký hiệu, tên và ngày tháng ban hành của các Thông tư có liên quan);

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của ……được phê duyệt tại Quyết định số …….. của Ủy ban nhân dân ……;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ... ngày…tháng…năm….. ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Giao cho ... *(ghi tên và địa chỉ của chủ đầu tư)* …m^2 đất tương ứng … m^2 khu vực biển tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương ... để sử dụng vào mục đích .....

1. Vị trí, ranh giới khu đất, khu vực biển:

a) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày … tháng … năm ... và đã được .... thẩm định;

b) Vị trí, ranh giới khu vực biển được giới hạn bởi các điểm góc…có tọa độ thể hiện trên bản đồ … (*sơ đồ khu vực biển kèm theo*).

2. Hình thức giao đất (2):……

3. Thời hạn sử dụng đất là ... , kể từ ngày… tháng … năm … (3). Thời hạn sử dụng khu vực biển là (4) …, kể từ ngày … tháng … năm …….....

4. Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất, sử dụng khu vực biển (nếu có): ……...……

Điều 2: Giao…… tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. …xác định giá đất theo quy định.

2. …chuyển thông tin thửa đất, khu đất đến cơ quan thuế.

3. …thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

4. …xác định cụ thể mốc giới và giao đất, giao khu vực biển trên thực địa.

4. …trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ……..

5. …cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

6. …

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân …….., Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở, Ban, Ngành ... và người được giao đất, giao khu vực biển có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân……. chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của …../.

Nơi nhận:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(1) Ghi rõ các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất/giao đất có thu tiền sử dụng đất/chuyển từ thuê đất sang giao đất/chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất….

(2) Ghi đến ngày… tháng … năm …đối với trường hợp giao đất có thời hạn

(3) Theo thời hạn của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Mẫu số 05. Quyết định cho thuê đất và giao khu vực biển để lấn biển

UỶ BAN NHÂN DÂN …	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:	*..., ngày..... tháng .....năm ....*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để lấn biển thực hiện dự án……...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2024 của Chính phủ về hoạt động lấn biển;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung tại các Nghị định số……);

Căn cứ Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hồ sơ cho thuê đất (ghi rõ số, ký hiệu, tên và ngày tháng ban hành của các Thông tư có liên quan);

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của ……được phê duyệt tại Quyết định số …….. của Ủy ban nhân dân ……;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ... ngày…tháng…năm….. ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Cho ... *(ghi tên và địa chỉ của chủ đầu tư)* thuê ….m^2 đất tương đương … m^2 khu vực biển tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương ... để sử dụng vào mục đích ...

1. Vị trí, ranh giới khu đất, khu vực biển:

a) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày … tháng … năm ... và đã được .... thẩm định;

b) Vị trí, ranh giới khu vực biển được giới hạn bởi các điểm góc…có tọa độ thể hiện trên bản đồ … (*sơ đồ khu vực biển kèm theo*).

2. Hình thức thuê đất: (1) .....

3. Thời hạn sử dụng đất là ..., kể từ ngày … tháng … năm … đến ngày … tháng … năm … Thời hạn sử dụng khu vực biển là (2) …, kể từ ngày … tháng … năm …

4. Giá đất, tiền thuê đất phải nộp ……..

5. Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất, sử dụng khu vực biển (nếu có): ……

Điều 2: Giao…….. tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. … xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. … chuyển thông tin thửa đất, khu đất đến cơ quan thuế.

3. … thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

4. … xác định cụ thể mốc giới và giao đất, giao khu vực biển trên thực địa.

5. … trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và ký hợp đồng thuê đất với...

6. … cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

7…..

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân …….., Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở, Ban, Ngành ... và người được thuê đất, được giao khu vực biển có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân …….. chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của ……../.

Nơi nhận:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(1) Ghi rõ trả tiền thuê đất hàng năm hay trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; chuyển từ giao đất sang thuê đất….

(2) Theo thời hạn của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.