

VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

Văn bản hợp nhất số 26/VBHN-VPQH ngày 16 tháng 9 năm 2024
hợp nhất Luật Đất đai

(Tiếp theo Công báo số 1187 + 1188)

Chương V QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 63. Kinh phí cho hoạt động quy hoạch

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

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

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

a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; quy hoạch tổng thể quốc gia; chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực;

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

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

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

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

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

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

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

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

c) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương;

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

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

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

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

Điều 65. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

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

- a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng; quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh;
- c) Quy hoạch tỉnh;
- d) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- đ) Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, chất lượng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của tỉnh;
- e) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương; nguồn lực đầu tư công và các nguồn lực khác;
- g) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

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

- a) Định hướng sử dụng đất được xác định trong quy hoạch tỉnh, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;
- b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh;
- c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;
- d) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lân biên để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;
- đ) Khoanh vùng các khu vực sử dụng đất cần quản lý nghiêm ngặt, gồm: đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;
- e) Phân kỳ quy hoạch sử dụng cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo các nội dung quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản này;
- g) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

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

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 66. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

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

a) Quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch đô thị của thành phố trực thuộc Trung ương đối với trường hợp không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành;

c) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp huyện;

d) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của đơn vị hành chính cấp huyện;

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

e) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp xã; đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất ở, đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

a) Định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch giao thông, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn;

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thể hiện thông tin đến đơn vị hành chính cấp xã;

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã;

d) Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định tại điểm b và điểm đ khoản 2 Điều 65 của Luật này, trong đó xác định diện tích các loại đất để bảo đảm chính sách hỗ trợ đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số;

đ) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lân biên để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

e) Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất 05 năm cấp huyện theo các điểm b, c, d và đ khoản này;

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

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

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

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

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

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

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

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

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

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

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

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh;

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

c) Tính khả thi của việc thực hiện.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình thẩm định, phê duyệt

quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Căn cứ, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất;
- b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị;
- c) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất, trong đó có dự án thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 02 năm liên tục được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải xem xét, đánh giá điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố công khai việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Chương VI
THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT****Điều 78. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh**

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

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;
2. Làm căn cứ quân sự;
3. Làm công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
4. Làm ga, cảng, công trình thông tin quân sự, an ninh;
5. Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
6. Làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân;
9. Làm nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;

10. Làm cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

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

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

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

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

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

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

5. Xây dựng công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng, bao gồm: nhà máy điện và công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, hồ chứa nước, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải

điện và trạm biến áp; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng;

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

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

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

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

10. Xây dựng công trình tôn giáo, bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và công trình tôn giáo hợp pháp khác;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. Thực hiện hoạt động lấn biển;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật này phải đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và để tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư để quản lý, khai thác hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

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

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

2. Người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm.

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

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

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

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

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

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

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

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.

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

- a) Thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân đang quản lý, chiếm hữu đất;
- b) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc trường hợp quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.

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

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

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

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

3. Trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Dự án thuộc thẩm quyền Quốc hội quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về đầu tư thì sau khi Quốc hội quyết định, phê duyệt chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án;

b) Dự án thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về đầu tư thì Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án cùng với việc xem xét quyết định, phê duyệt, chấp thuận chủ trương đầu tư;

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

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

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Tổ chức phát triển quỹ đất;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề;

đ) Trường hợp người có đất thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện.

Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, nếu không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 88 của Luật này.

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

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

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

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm sau đây:

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

b) Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày:

a) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp không phải bố trí tái định cư;

b) Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư;

c) Người có đất thu hồi đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, bàn giao đất trên thực địa để tự xây dựng nhà ở tái định cư;

d) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao nhà ở tái định cư;

đ) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất ở gắn liền với nhà ở tái định cư;

e) Người có đất thu hồi đồng ý và đã nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở;

g) Người có đất thu hồi tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước và đã được bố trí tạm cư hoặc được chi trả kinh phí tạm cư.

6. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà người có đất thu hồi không đồng ý hoặc không phối hợp thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện;

b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất.

7. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật này.

8. Tổ chức phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật này.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 88. Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Tiến hành công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

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

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

a) Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục;

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

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

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc có hiệu lực thi hành.

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

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

4. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

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

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

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

5. Lực lượng công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 89. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Tiến hành công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính. Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 10 giờ đêm ngày hôm trước đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc; trong thời gian 15 ngày trước và sau thời gian nghỉ Tết Âm lịch và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự, an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương;

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

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

a) Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành mà người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục;

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

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

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

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

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

Quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn.

4. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; đại diện các cơ quan có chức năng thanh tra, tư pháp, tài nguyên và môi trường, xây dựng; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định;

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

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

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

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

d) Ban cưỡng chế thu hồi đất mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp huyện tham gia giám sát việc cưỡng chế thu hồi đất.

5. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được quy định như sau:

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

b) Ban cưỡng chế thu hồi đất có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì việc bảo quản tài sản thực hiện theo quy định của Chính phủ; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

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

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

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

6. Kinh phí cưỡng chế thu hồi đất do ngân sách nhà nước bảo đảm, được lập thành một khoản trong kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 90. Trưng dụng đất

1. Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

2. Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

Trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói và có hiệu lực thi hành ngay; người có thẩm quyền quyết định trưng dụng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất tại thời điểm trưng dụng và trao cho người có đất trưng dụng. Chậm nhất là 48 giờ kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

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

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

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

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

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

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

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

b) Trường hợp thu nhập bị thiệt hại do việc trung dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trung dụng đến ngày hoàn trả đất trung dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trung dụng. Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trung dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trung dụng đất;

c) Trường hợp tài sản bị thiệt hại do việc trung dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường thiệt hại được xác định theo giá chuyển nhượng tài sản trên thị trường tại thời điểm thanh toán;

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

đ) Tiền bồi thường thiệt hại do việc trung dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trung dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trung dụng trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày hoàn trả đất.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương VII

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

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 91. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

3. Chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại; chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ.

4. Nhà nước có trách nhiệm hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản để tạo điều kiện cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.

5. Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi. Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

7. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật này, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.

Điều 92. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư phải thu hồi đất mà làm di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế, xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng và cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

2. Trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật này thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này.

3. Trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất, tổ chức có tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng thì được thực hiện như sau:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất;

b) Đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này thì được bố trí vị trí mới hoặc chuyển đổi vị trí đất phù hợp;

c) Khi Nhà nước thu hồi đất, tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới thì tổ chức đó được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 93. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập và việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư

Trường hợp dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật về đầu tư công thì việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật này.

Điều 94. Kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Nhà nước bảo đảm. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mà người thực hiện dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

3. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;

b) Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phê duyệt phương án chi trả bồi thường chậm cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản. Kinh phí chi trả bồi thường chậm được bố trí từ ngân sách của cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

5. Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải chỉnh sửa, bổ sung mà có nội dung chỉnh sửa về giá đất, giá tài sản thì giá đất, giá tài sản để tính bồi thường được xác định tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà giá đất, giá tài sản thấp hơn so với giá đất, giá tài sản trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì áp dụng giá bồi thường trong phương án đã được phê duyệt. Các nội dung được chỉnh sửa, bổ sung mà không phải là giá đất, giá tài sản được áp dụng theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2 **BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT**

Điều 95. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Các trường hợp được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng bao gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm;

b) Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 178 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng;

c) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật này;

d) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê; không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau;

đ) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

e) Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

h) Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường về đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

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

b) Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 137 của Luật này;

d) Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai;

đ) Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất.

Điều 96. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì

được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì việc bồi thường về đất nông nghiệp được quy định như sau:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức quy định tại Điều 176 và Điều 177 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 97. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

Điều 98. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

2. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 99. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 100. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này, tổ chức kinh tế quy định tại Điều 42 của Luật này sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

4. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất phi nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường về đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 101. Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật này.

2. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 của Luật này.

3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật này.

4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 96 của Luật này.

Mục 3

BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT

Điều 102. Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 103. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối với cây hằng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đối với cây trồng đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và đơn giá bồi thường;

2. Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường;

3. Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.

Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

4. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển thì được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

5. Chủ sở hữu cây trồng, vật nuôi quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này được tự thu hồi cây trồng, vật nuôi trước khi bàn giao lại đất cho Nhà nước;

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Điều 104. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường tại khoản 1 Điều này.

Điều 105. Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5 và 8 Điều 81, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 82 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật này.

3. Tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn.

Chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản này được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

4. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác mà chủ sở hữu công trình xác định không còn nhu cầu sử dụng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 106. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn

Khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 107. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

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

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất quy định tại Điều 96 của Luật này;

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

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 99 của Luật này;

d) Đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê;

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

e) Diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này.

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

a) Chi phí san lấp mặt bằng;

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

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

d) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 4 HỖ TRỢ

Điều 108. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- a) Hỗ trợ ổn định đời sống;
- b) Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;
- c) Hỗ trợ di dời vật nuôi;
- d) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm;
- đ) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật này;
- e) Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật này.

2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 109. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật này đối với các đối tượng sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, được công nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền;

b) Cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hằng tháng theo quy định của pháp luật, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản từ các nông, lâm trường

quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó, trừ trường hợp cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh, của công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp;

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

2. Người được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì còn được hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ có nguồn thu nhập ổn định từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh và được hỗ trợ theo quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Việc tổ chức thực hiện hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ được quy định như sau:

a) Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan trình Thủ tướng Chính phủ quyết định cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định và điều kiện thực tế tại địa phương quy định mức hỗ trợ cụ thể phù hợp với từng đối tượng được hỗ trợ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện quy định tại điểm c khoản này;

c) Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại địa phương. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

5. Mức hỗ trợ cụ thể tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện thực tế của địa phương.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 5 TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 110. Lập và thực hiện dự án tái định cư, khu tái định cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư theo quy định của pháp luật.

2. Khu tái định cư bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư tối thiểu phải đạt tiêu chuẩn nông thôn mới đối với khu vực nông thôn, đạt tiêu chuẩn đô thị đối với khu vực đô thị, trong đó: đường giao thông bảo đảm kết nối với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường;

b) Hạ tầng xã hội khu tái định cư phải bảo đảm khả năng tiếp cận dịch vụ y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, chợ, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, nghĩa trang;

c) Phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Địa điểm tái định cư được lựa chọn theo thứ tự ưu tiên sau đây:

a) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi;

b) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất bị thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;

c) Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương trong trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;

d) Ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư.

4. Khu tái định cư sau khi đã giao đất tái định cư mà còn quỹ đất thì ưu tiên giao đất cho cá nhân thuộc đối tượng được giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này; trường hợp vẫn còn quỹ đất thì giao đất cho cá nhân thuộc đối tượng được giao đất ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 111. Bố trí tái định cư

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định

cư phải thông báo cho người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư đã có người dân sinh sống trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo bao gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

2. Phương án bố trí tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư. Người được bố trí tái định cư được ghi nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của Chính phủ.

Giá bán nhà ở tái định cư trong địa bàn cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Trường hợp bố trí nhà ở tái định cư tại đơn vị hành chính cấp huyện khác thì giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu.

5. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ

ở nào khác trong địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc trong địa bàn quận, thị xã, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

6. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, nếu đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 của Luật này mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

7. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ; trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương. Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

8. Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.

9. Trường hợp thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều này; quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định tại khoản 4 Điều này.

11. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà thì được hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

12. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương VIII

PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều 112. Nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất

Việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách theo quy định của Luật này.

Điều 113. Đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất được hình thành từ các nguồn sau đây:

- a) Đất quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật này;
- b) Đất thu hồi trong trường hợp quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật này để đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Đất thu hồi theo quy định tại Điều 81, các điểm a, b, c, d khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật này tại khu vực đô thị;
- d) Đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý, thu hồi do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, trừ trường hợp nhà, đất đó được xử lý theo hình thức điều chuyển hoặc bố trí sử dụng vào mục đích của Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;
- đ) Đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm mà Nhà nước thu hồi đất giao quản lý;
- e) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được trả lại theo quy định trong hợp đồng thuê đất;
- g) Đất hình thành từ hoạt động lấn biển sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
- h) Đất thu hồi trong trường hợp quy định tại khoản 29 Điều 79 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Điều 115 của Luật này đối với quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 114. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất của địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để ứng vốn phục vụ các nhiệm vụ thuộc chức năng của tổ chức phát triển quỹ đất, thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quỹ phát triển đất có trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn, hoạt động không vì mục đích lợi nhuận. Nguồn tài chính của quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động từ các nguồn khác theo quy định của pháp luật. Khoản ứng vốn để thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 Điều này được hoàn trả quỹ phát triển đất theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ ngân sách địa phương để cấp vốn điều lệ và hoàn ứng cho quỹ phát triển đất đối với các nhiệm vụ thuộc trách nhiệm của ngân sách địa phương.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 115. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập để tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương.

2. Nguồn tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và ứng vốn từ quỹ phát triển đất.

3. Chính phủ quy định việc thành lập, chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, cơ chế quản lý, hoạt động, cơ chế tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất.

Chương IX**GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT****Điều 116. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này, như sau:

a) Đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

b) Đối với dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

7. Chính phủ quy định chi tiết về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 117. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền

quyết định thu hồi đất và phải 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.

Điều 118. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội; tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, 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; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này; đất tín ngưỡng để bồi thường cho trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng.

3. Người sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.

4. Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật này.

6. Cơ quan, tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

7. Đồng bào dân tộc thiểu số không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất theo chính sách quy định tại Điều 16 của Luật này.

8. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước.

9. Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 124 của Luật này.

Điều 119. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Cá nhân được giao đất ở.

2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt.

3. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

5. Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại các điều 124, 125 và 126 của Luật này.

Điều 120. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hằng năm đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật này.

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;

c) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm;

c) Đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật này.

4. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại các điều 124, 125 và 126 của Luật này.

Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bao gồm:

a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;

b) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

c) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn;

d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

e) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

g) Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Việc chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 124 của Luật này.

Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội

đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ quy định tại Điều 116 của Luật này, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác phải tuân theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.

2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

3. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác;

c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước 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 quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này;

d) Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 123. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước;

b) Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;

c) Giao đất, cho thuê đất đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;

d) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân. Trường hợp cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này không được phân cấp, không được ủy quyền.

Điều 124. 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

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 của Luật này, giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 mà được miễn tiền sử dụng đất, cho thuê đất quy định tại Điều 120 mà được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm.

2. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này mà thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

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

3. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất ở cho 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 mà chưa được giao đất ở, nhà ở;

b) Giao đất ở cho cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

đ) Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng;

e) Cho thuê đất đối với cá nhân có nhu cầu sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 176 của Luật này; cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định tại điểm d khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 16 của Luật này;

g) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất;

h) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc;

i) Cho thuê đất đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

k) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích hoạt động khoáng sản đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép;

l) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài do được bồi thường bằng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật này;

m) Giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh;

n) Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định của Chính phủ;

o) Giao đất, cho thuê đất theo quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại về đất đai của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành;

p) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

4. Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật này.

5. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều này trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

6. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật này hoặc không có người tham gia. Thời gian giao đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2.

7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

8. Chính phủ quy định chi tiết về giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điều này.

Điều 125. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này;

b) Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật này.

2. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này;

c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

4. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

b) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm sau đây:

a) Hằng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, cổng

thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, công thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này để đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Chỉ đạo việc bàn giao đất trên thực địa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành bao gồm:

a) Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

b) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;

c) Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ.

7. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

2. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất có phần diện tích thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79

của Luật này. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.

3. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

5. Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

b) Phải bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;

c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

6. Nhà đầu tư nước ngoài tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phải bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 5 Điều này; trường hợp trúng thầu thì phải thành lập tổ chức kinh tế để được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

a) Công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của Luật này;

b) Tổ chức lập quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000;

c) Tổ chức lập và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này;

d) Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập theo quy định của Chính phủ để thực hiện dự án theo

đúng cam kết tại hợp đồng được ký kết giữa nhà đầu tư trúng thầu với cơ quan có thẩm quyền và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và quy định khác của pháp luật có liên quan; xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

8. Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất.

Tổ chức được giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 6 và điểm d khoản 7 Điều này có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt; quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng thầu.

9. Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 127. 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

1. Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này;

b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;

c) Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.

2. Đất được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản

lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

3. Điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:

- a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố;
- b) Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này; 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;
- c) Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

4. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;

b) Trường hợp nhà đầu tư đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận quyền nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án mà không phải thực hiện thủ tục gia hạn.

5. Đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này về chuyển quyền sử dụng đất.

6. Người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 của Luật này nhưng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định

của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác có đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương X

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục 1

HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 128. Nguyên tắc lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính được lập đến từng thửa đất, bảo đảm tính khoa học và thống nhất thông tin trong hồ sơ với hiện trạng quản lý, sử dụng đất; được tập hợp theo đơn vị hành chính cấp xã hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã.

2. Hồ sơ địa chính phải được 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, bảo đảm phản ánh đầy đủ tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn.

Điều 129. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tình trạng pháp lý của thửa đất và tài sản gắn liền với đất, phản ánh đầy đủ tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn.

2. Hồ sơ địa chính được lập dưới dạng số, bao gồm các tài liệu sau đây:

- a) Bản đồ địa chính;
- b) Sổ mục kê đất đai;
- c) Sổ địa chính;

d) Bản sao các loại giấy chứng nhận bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Hồ sơ địa chính được sử dụng vào các mục đích sau đây:

- a) Làm công cụ quản lý đất đai;
- b) Bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất, người được giao quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Xác định các khoản thu tài chính từ đất đai;
- d) Giám sát biến động thị trường quyền sử dụng đất;
- đ) Hỗ trợ người sử dụng đất trong việc tiếp cận vốn tín dụng;
- e) Hỗ trợ các ngành, các cấp chỉ đạo, điều hành, xây dựng, triển khai và giám sát việc thực hiện quy hoạch, phát triển cơ sở hạ tầng;
- g) Cung cấp thông tin cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- h) Cung cấp thông tin cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp cận đất đai.

Điều 130. Trách nhiệm lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý, khai thác hồ sơ địa chính

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc lập hồ sơ địa chính tại địa phương và bố trí kinh phí để tổ chức thực hiện.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập hồ sơ địa chính; kiểm tra, giám sát việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính thường xuyên tại địa phương.

3. Tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính.

Đối với những địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng.

4. Công chức làm nhiệm vụ địa chính cấp xã có trách nhiệm quản lý, sử dụng thông tin từ hồ sơ địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa

phương và theo yêu cầu của công dân; cập nhật biến động đất đai đối với những trường hợp biến động thuộc thẩm quyền và phản ánh tình hình vi phạm trong quản lý, sử dụng đất vào hồ sơ địa chính.

5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính, việc khai thác, sử dụng và kiểm tra, giám sát đối với hồ sơ địa chính.

Mục 2

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 131. Nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý.

2. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu.

3. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

4. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào hồ sơ địa chính và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Điều 132. Đăng ký lần đầu

1. Đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;

b) Thừa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng;

c) Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;

d) Tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc phổ biến, tuyên truyền và tổ chức thực hiện đăng ký lần đầu cho các trường hợp chưa đăng ký.

Điều 133. Đăng ký biến động

1. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; chuyển nhượng dự án có sử dụng đất;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

c) Thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

d) Thay đổi ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất;

đ) Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

e) Chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này; trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 121 của Luật này mà người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động;

g) Thay đổi thời hạn sử dụng đất;

h) Thay đổi hình thức giao đất, cho thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật này;

i) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức hoặc sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền

công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề;

m) Thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

n) Thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm;

o) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất yêu cầu cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

p) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

q) Bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại khoản 1 Điều này được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu. Đối với trường hợp đăng ký biến động quy định tại điểm p khoản 1 Điều này thì được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp.

3. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền; trường hợp thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Mục 3**CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT****Điều 134. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mẫu thống nhất trong cả nước.

2. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 135. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật này. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng 01 xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp những người có chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính; trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất không phải trả chi phí đối với trường hợp này.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp thừa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện hộ gia đình.

Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà vị trí không chính xác thì rà soát, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

7. Chính phủ quy định chi tiết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 136. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trường hợp quy định tại điểm b khoản 7 Điều 219 của Luật này được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 5, 6 và 7 Điều 4 của Luật này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại khoản này;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 4 của Luật này.

2. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động được quy định như sau:

a) Tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b) Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

c) Tổ chức đăng ký đất đai, chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bằng khoán điền thổ; Văn tự đoạn mãi bất động sản có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;

e) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

g) Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

h) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

i) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

k) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

l) Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

m) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân hoặc cấp cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;

n) Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

b) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp theo quy định của pháp luật.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác,

kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

7. Hộ gia đình, cá nhân có bản sao một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này mà bản gốc giấy tờ đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ này, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

8. Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Điều này mà trên giấy tờ đó có các thời điểm khác nhau thì người sử dụng đất được chọn thời điểm trên giấy tờ để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

9. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 của Luật này; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 178 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là đất sử dụng chung cho cộng đồng dân cư thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 138. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137

của Luật này, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận

không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn

mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này đối với từng thửa đất đó;

5. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này đã sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Diện tích đất được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này;

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

7. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này mà không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

9. Nhà nước có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện theo quy định tại Điều này;

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 139. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cấm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn đất, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét 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 của pháp luật.

2. Trường hợp sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất có nguồn gốc nông, lâm trường đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng qua các thời kỳ thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

c) Trường hợp lấn đất, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không thuộc quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, không thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét 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 của pháp luật.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được xem xét 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 của pháp luật;

b) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và xử lý theo quy định của pháp luật.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 140. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền

Đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

1. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại khoản 2 và khoản 6 Điều 138 của Luật này;

2. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy

hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 138 của Luật này;

3. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng hạn mức giao đất ở;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó;

c) Phần diện tích còn lại (nếu có) sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản này thì được công nhận theo hiện trạng sử dụng đất;

4. Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì hạn mức đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 138 của Luật này;

5. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này;

6. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 141. Xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà

trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

1. Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được xác định như sau:

a) Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp diện tích đất ở thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở;

b) Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở;

2. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được xác định như sau:

a) Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp diện tích đất ở thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở;

b) Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở;

3. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ về quyền sử dụng đất;

4. Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi đã được xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều này thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì được xác định là mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp đã xây dựng công trình sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi

nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c) Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận là đất nông nghiệp; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện, tập quán tại địa phương quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

6. Việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 137 của Luật này; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích được xác định lại là đất ở.

Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất một phần diện tích đất ở của thửa đất hoặc Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất ở của thửa đất thì khi xác định lại diện tích đất ở phải trừ đi phần diện tích đất ở đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc thu hồi;

b) Phần diện tích đất của người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hoặc phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi thì không được xác định lại theo quy định tại điểm a khoản này;

7. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 của Luật này có trách nhiệm xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều này.

Điều 142. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải tự kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất của tổ chức có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các điều 118, 119 và 120 của Luật này.

Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thời hạn sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm a khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này thì được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm có giấy tờ đó thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 172 của Luật này và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

c) Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật;

d) Diện tích đất của tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật; người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý;

đ) Diện tích đất đang có tranh chấp thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện sau khi hoàn thành việc giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản mà bên chuyển nhượng dự án và bên nhận chuyển nhượng dự án đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 143. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án sản xuất, kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau

1. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 9 của Luật này thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định như sau:

a) Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng phục vụ cho lợi ích chung của cộng đồng trong và ngoài khu đô thị, khu dân cư nông thôn theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có

thẩm quyền phê duyệt thì bàn giao cho địa phương quản lý mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ, nếu chủ đầu tư có nhu cầu và đủ điều kiện thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho một hoặc nhiều căn hộ, văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

2. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh bao gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của Luật này. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất theo từng mục đích sử dụng, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 144. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa được thực hiện như sau:

1. Trường hợp đất chỉ do một cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đó;

2. Trường hợp có nhiều người sử dụng đất, có nhiều loại đất khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng người sử dụng đất. Người sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất

1. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất cho hoạt động tôn giáo mà chưa được cấp 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 sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung sau đây:

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng;

b) Diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao; nhận chuyển nhượng; nhận tặng cho; mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tự tạo lập; hình thức khác;

c) Diện tích đất đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó để giải quyết nhằm bảo đảm quyền lợi về sử dụng đất của các bên phù hợp với thực tế;

b) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì giải quyết như đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Diện tích đất mở rộng của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; diện tích đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc bị lấn, bị chiếm; diện tích đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sau khi đã xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài và hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật này khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động;

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

c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

4. Trường hợp đất do tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân.

Điều 146. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tự chia, tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thành 02 hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất 01 thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Điều 220 của Luật này.

3. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 220 của Luật này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa.

Điều 147. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều đơn vị hành chính cấp xã

1. Trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn nhưng cùng thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của một cơ quan thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất; trong đó phải xác định từng phần diện tích thuộc phạm vi từng đơn vị hành chính cấp xã.

2. Trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của các cơ quan khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo từng thửa đất thuộc thẩm quyền của từng cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

(Xem tiếp Công báo số 1191 + 1192)

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ: Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:
- Nội dung: 080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành: 080.48543
Email: congbao@chinhphu.vn
Website: <http://congbao.chinhphu.vn>
In tại: Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng