



CK.0000074728



2013

CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI MỚI

- *BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH LUẬT ĐẤT ĐAI HIỆN HÀNH,
DỰ THẢO SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ LÝ DO SỬA ĐỔI
- *CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT TRONG GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO
CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI
- *QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI
- *HƯỚNG DẪN MỚI NHẤT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI 2013



NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG

2013
CHÍNH SÁCH ĐẤT DAI MỚI

2013 CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI MỚI

- ❖ **BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH LUẬT ĐẤT ĐAI HIỆN HÀNH,
DỰ THẢO SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ LÝ DO SỬA ĐỔI**
- ❖ **CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT TRONG GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI,
TỐ CÁO CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH
CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**
- ❖ **QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI**
- ❖ **HƯỚNG DẪN MỚI NHẤT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI 2013**

PHẦN I
CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT
TRONG GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ
CÁO CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI CÁC
QUYẾT ĐỊNH
HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI
QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT
TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI

A. CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT TRONG GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

NGHỊ QUYẾT SỐ 39/2012/QH13 NGÀY 23-11-2012 CỦA QUỐC HỘI VỀ VIỆC TIẾP TỤC NÂNG CAO HIỆU LỰC, HIỆU QUẢ THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT TRONG GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

**QUỐC HỘI
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 51/2001/QH10;

Căn cứ Luật hoạt động giám sát của Quốc hội số 05/2003/QH11;

Căn cứ Nghị quyết số 15/2011/QH13 về Chương trình hoạt động giám sát của Quốc hội năm 2012 .

Trên cơ sở xem xét Báo cáo kết quả giám sát số 263/BC-UBTVQH13 ngày 5 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Báo cáo số 304/BC-CP ngày 26 tháng 10 năm 2012 của Chính phủ về việc thực hiện chính sách, pháp luật trong giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân đối với các quyết định hành chính về đất đai và ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1.

Quốc hội cơ bản tán thành nội dung Báo cáo kết quả giám sát của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Báo cáo của Chính phủ về việc thực hiện chính sách, pháp luật trong giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân đối với các quyết định hành chính về đất đai.

Trong những năm qua, Đảng và Nhà nước luôn quan tâm đến công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân, đặc biệt là trong lĩnh vực đất đai. Chính sách, pháp luật về giải quyết khiếu nại, tố cáo ngày càng hoàn thiện, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho tổ chức, cá nhân thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước. Các cấp chính quyền đã có nhiều cố gắng và giải quyết được phần lớn các vụ việc khiếu nại, tố cáo ngay tại địa phương, cơ sở, được nhân dân đồng tình, ủng hộ.

Bên cạnh những mặt tích cực đã đạt được, vẫn còn nhiều tồn tại, yếu kém như: chưa bảo đảm sự thống nhất giữa các quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo với các quy định của một số luật chuyên ngành trong việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai hiện hành còn một số nội dung chưa đủ rõ, chưa thật đồng bộ. Một số văn bản hướng dẫn thi hành luật chưa kịp thời, chưa đầy đủ. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, định giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư, các thủ tục hành chính về đất đai còn nhiều hạn chế, chưa đảm bảo lợi ích của Nhà nước và người dân có đất bị thu hồi. Thêm nữa, tiêu cực trong lĩnh vực đất đai còn lớn. Có nhiều quyết định hành chính về đất đai chưa bảo đảm trình tự, thủ tục, hình thức, thẩm quyền, nội dung theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công dân. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm, có nhiều sai sót. Hiệu lực, hiệu quả giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai chưa cao. Một số cơ quan có thẩm quyền chưa quan tâm đúng mức đến công tác tiếp dân, một bộ phận cán bộ, công chức thiếu gương mẫu, sa sút về phẩm chất đạo đức; công tác tuyên truyền, giáo dục và quán triệt các chủ trương, chính sách pháp luật về đất đai còn kém hiệu quả. Việc thanh tra, giám sát chưa thường xuyên và xử lý

các hành vi sai phạm về đất đai chưa nghiêm, còn sai sót. Tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn diễn biến phức tạp, khiếu nại đông người có xu hướng tăng lên.

Điều 2.

Để thực hiện tốt chính sách, pháp luật, nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong việc ban hành, thực hiện các quyết định hành chính và giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân đối với các quyết định hành chính về đất đai, Quốc hội yêu cầu tập trung thực hiện một số nội dung sau:

1. Sửa đổi, bổ sung các quy định về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, thời hạn, thời hiệu giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, nghiên cứu mở rộng thẩm quyền của Tòa án nhân dân về việc giải quyết các tranh chấp về đất đai, bảo đảm thống nhất, đồng bộ giữa Luật đất đai, Luật khiếu nại, Luật tố cáo, Luật tổ tụng hành chính, Bộ luật tố tụng dân sự và các luật khác có liên quan.

Sửa đổi, bổ sung Luật đất đai theo hướng cụ thể hóa tối đa các quy định đã áp dụng ổn định trong thực tiễn. Quy định rõ các quyền đại diện chủ sở hữu và quyền thống nhất quản lý của Nhà nước, quyền của người sử dụng đất, các trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Nhà nước chủ động thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Nhà nước quyết định chính sách điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra, bảo đảm hài hoà về lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và của nhà đầu tư. Sửa đổi, bổ sung quy định về giá đất theo hướng giá đất do Nhà nước quy định theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm định giá, bảo đảm nguyên tắc phù hợp với cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước; Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quy định về điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất bảo đảm linh hoạt, phù hợp với từng loại đất, các đối tượng sử dụng đất và các trường hợp giao đất, cho thuê đất; có cơ chế xử lý chênh lệch giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các địa phương. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, công khai, khách quan, công bằng và đúng quy định của pháp luật. Quy định cụ thể trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi đất, cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về đất đai.

Ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành luật đầy đủ, kịp thời, bảo đảm tinh thống nhất, đồng bộ, rõ ràng, cụ thể, dễ hiểu, dễ thực hiện.

2. Trước năm 2015 cơ bản hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính, trích đo địa chính có toạ độ. Bảo đảm kinh phí đáp ứng nhu cầu hoàn thiện và hiện đại hoá hệ thống bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai, thống nhất hệ thống hồ sơ địa chính trên cả nước. Hoàn thiện hệ thống điều tra, đánh giá tài nguyên đất, số lượng, chất lượng, tiềm năng và môi trường đất, bảo đảm cung cấp đầy đủ thông tin, tư liệu, dữ liệu về đất đai phục vụ cho việc hoạch định chính sách và ban hành quyết định của cơ quan nhà nước trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

3. Thủ trưởng các cơ quan hành chính nhà nước theo thẩm quyền chủ động xem xét từng vụ việc tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai trong phạm vi quản lý để giải quyết kịp thời, dứt điểm, công bố công khai kết quả giải quyết, không để khiếu kiện vượt cấp, diễn biến phức tạp, khiếu kiện đông người; chịu trách nhiệm về việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo. Nâng cao vai trò của Tòa án nhân dân các cấp trong việc giải quyết các khiếu kiện đối với các quyết định hành chính về đất đai. Từ nay đến cuối năm 2012, tập trung rà soát, có phương án giải quyết cơ bản 528 vụ việc phức tạp, tồn đọng, kéo dài.

4. Thực hiện nghiêm chế độ tiếp dân, kiến toán về tổ chức và nâng cao trách nhiệm của các cơ quan tiếp dân từ trung ương đến địa phương. Bố trí cán bộ có năng lực, đạo đức làm công tác quản lý nhà nước về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo, nhất là cấp huyện và cấp cơ sở. Chủ trì công tác hòa giải tại cơ sở và hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, lãnh đạo các cấp chủ động, làm tốt công tác đối thoại trực tiếp với người khiếu nại, tố cáo bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân. Tăng cường phổ biến, giáo dục pháp

luật, trợ giúp pháp lý trong việc giải quyết khiếu nại, tố cáo. Xử lý kiên quyết, nghiêm minh đối với các trường hợp lợi dụng quyền khiếu nại, tố cáo để kích động, gây rối, làm mất trật tự an toàn xã hội.

5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng thanh tra Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo nhiệm vụ được giao chỉ đạo thanh tra, kiểm tra công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo đối với các quyết định hành chính về đất đai, xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm. Kiên quyết xử lý cán bộ thiếu trách nhiệm trong giải quyết khiếu nại, tố cáo, lợi dụng chức vụ, quyền hạn để tham nhũng trong lĩnh vực đất đai.

6. Cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định hành chính về đất đai phải chịu trách nhiệm về tính đúng đắn của quyết định ban hành; có trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra để xử lý kịp thời những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các quyết định hành chính. Đẩy mạnh cải cách hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai. Áp dụng công nghệ thông tin trong việc tiếp nhận, thu lý, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo của công dân, bảo đảm cung cấp đầy đủ thông tin cho các cơ quan có thẩm quyền về quá trình xem xét, xử lý, giải quyết, tránh tình trạng chồng chéo, trùng lặp, một vụ việc nhưng nhiều cơ quan hành chính, Tòa án cùng đồng thời giải quyết.

7. Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo, phối hợp chặt chẽ của các cấp, các ngành trong giải quyết khiếu nại, tố cáo, khắc phục tình trạng chuyển đơn thư lòng vòng, chậm giải quyết, né tránh trách nhiệm, không để xảy ra việc cấp có thẩm quyền đã xử lý đúng pháp luật nhưng cơ quan khác lại có ý kiến làm vụ việc khiếu nại, tố cáo phức tạp, kéo dài. Phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan bảo chi đối với việc giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân.

Điều 3.

Quốc hội giao Chính phủ, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn tổ chức thực hiện Nghị quyết và hàng năm báo cáo Quốc hội.

Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn tham gia giám sát và tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 23 tháng 11 năm 2012.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
Nguyễn Sinh Hùng

B. QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI

MỤC I. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

1. Người sử dụng đất có những quyền gì?

Người sử dụng đất có các quyền sau đây:

- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
- Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.
- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.
- Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.
- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.
- Người sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Theo quy định của pháp luật, người sử dụng đất có những nghĩa vụ gì?

Người sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật.
- Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.
- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.
- Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.
- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

MỤC II. TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI GIỮA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỚI NHAU

1. Các dạng tranh chấp đất đai hay xảy ra giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau?

Tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thường xảy ra gồm:

- Tranh chấp đòi lại đất, đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.
- Tranh chấp đòi lại đất, tài sản của nhà thờ, các dòng tu, chùa chiền, miếu mạo, nhà thờ họ.
- Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ.
- Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất khi vợ chồng ly hôn.

- Tranh chấp về quyền thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.
- Tranh chấp giữa những người sử dụng với nhau về ranh giới giữa các vùng đất được phép sử dụng và quản lý
- Tranh chấp giữa các nông trường, lâm trường và các tổ chức sử dụng đất khác với nhân dân địa phương.
- Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.
- Tranh chấp do người khác gây thiệt hại hoặc hạn chế quyền và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình sử dụng đất
- Tranh chấp về mục đích sử dụng, đặc biệt là tranh chấp về đất nông nghiệp với đất lâm nghiệp, giữa đất trồng lúa với đất nuôi tôm, giữa đất trồng cao su với đất trồng cà phê, giữa đất nông nghiệp với đất thổ cư trong quá trình phân bổ và quy hoạch sử dụng.

2. Khi có tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau, thì việc giải quyết các tranh chấp này được thực hiện như thế nào?

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Khiếu nại, tố cáo năm 2004, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, khi có tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì được giải quyết như sau:

Bước 1. Tiến hành hòa giải

Thứ nhất, khi có tranh chấp về đất đai, trước hết các bên tự hòa giải với nhau để tìm ra phương án giải quyết hợp tình, hợp lý, tiết kiệm thời gian, công sức và giữ gìn tình làng, nghĩa xóm.

Thứ hai, nếu các bên không tự hòa giải được thì yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai thông qua tổ hòa giải ở cơ sở. Việc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải tại tổ hòa giải ở cơ sở được tiến hành theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở.

Bước 2. Giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã

Nếu các bên không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất tranh chấp để yêu cầu giải quyết. Việc giải quyết tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện như sau:

- Khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết về tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hoà giải tranh chấp đất đai.

- Thời hạn hoà giải là **ba mươi (30) ngày** làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã nhận được đơn.

- Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Trường hợp kết quả hoà giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển kết quả hoà giải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai. Trường hợp tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã, mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết theo 02 phương án, đó là: (1) Khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu giải quyết; (2) yêu cầu cơ quan hành chính nhà nước giải quyết.

Phương án 1. Khởi kiện tại Tòa án

Các bên tranh chấp về đất đai, chỉ được khởi kiện tại Tòa án đối với các trường hợp sau:

Trường hợp thứ nhất, tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp thứ hai, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

+ Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ công hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

+ 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.

+ 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 gắn liền với đất.

+ Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

+ Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật.

+ Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

Trường hợp thứ ba, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ nêu trên mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp thứ tư, tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.

Phương án 2. Yêu cơ quan hành chính nhà nước giải quyết

Yêu cầu cơ quan hành chính nhà nước giải quyết đối với trường hợp: Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ nêu trên, thì được giải quyết như sau:

- Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi

chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) giải quyết. Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Việc khởi kiện tại tòa án để giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như thế nào?

Các bên đương sự khi muốn giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án cần tiến hành các thủ tục sau:

Thứ nhất, viết đơn khởi kiện ra tòa

Đơn khởi kiện phải có các nội dung chính sau đây:

- Ngày, tháng, năm làm đơn khởi kiện.

- Tên Tòa án nhận đơn khởi kiện.

- Tên, địa chỉ của người khởi kiện.

- Tên, địa chỉ của người có quyền và lợi ích được bảo vệ, nếu có.

- Tên, địa chỉ của người bị kiện.

- Tên, địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nếu có.

- Những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Họ, tên, địa chỉ của người làm chứng, nếu có

- Tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp

- Các thông tin khác mà người khởi kiện xét thấy cần thiết cho việc giải quyết vụ án

- Người khởi kiện phải ký tên hoặc điểm chỉ vào đơn. Người khởi kiện phải gửi kèm theo đơn khởi kiện tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho những yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp

Thứ hai, gửi đơn khởi kiện đến Tòa án

- Người khởi kiện vụ án gửi đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án bằng các phương thức sau đây:

+ Nộp trực tiếp tại Tòa án

+ Gửi đến Tòa án qua bưu điện

- Ngày khởi kiện được tính từ ngày đương sự nộp đơn tại Tòa án hoặc ngày có dấu bưu điện nơi gửi

Thứ ba, nộp tạm ứng án phí để Tòa án thụ lý vụ án

- Sau khi nhận đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo, nếu xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thì Tòa án phải thông báo ngay cho người khởi kiện biết để họ đến Tòa án làm thủ tục nộp tiền tạm ứng án phí trong trường hợp họ phải nộp tiền tạm ứng án phí

- Tòa án dự tính số tiền tạm ứng án phí, ghi vào phiếu báo và giao cho người khởi kiện để họ nộp tiền tạm ứng án phí. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được giấy báo của Tòa án về việc nộp tiền tạm ứng án phí, người khởi kiện phải nộp tiền tạm ứng án phí

- Tòa án thụ lý vụ án khi người khởi kiện nộp cho Tòa án biên lai nộp tiền tạm ứng án phí.

- Trong trường hợp người khởi kiện được miễn hoặc không phải nộp tiền tạm ứng án phí, thì Tòa án phải thụ lý vụ án khi nhận được đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo

Lưu ý: Sau khi Tòa án nhân dân đã thụ lý vụ án về tranh chấp đất đai, bà con nông dân cần biết thêm về một số thủ tục do Tòa án nhân dân thực hiện để giải quyết vụ án, đó là

Thứ nhất, hoà giải trong thời hạn chuẩn bị xét xử

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm vụ án, Tòa án tiến hành hoà giải để các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, trừ những vụ án không được hoà giải hoặc không tiến hành hoà giải được quy định của pháp luật

- Nguyên tắc hòa giải Việc hoà giải được tiến hành theo các nguyên tắc sau đây:

+ Tôn trọng sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự; không được dùng vũ lực hoặc đe dọa dùng vũ lực, bắt buộc các đương sự phải thoả thuận không phù hợp với ý chí của mình,

+ Nội dung thoả thuận giữa các đương sự không được trái pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội.

- Thông báo về phiên hoà giải.

Trước khi tiến hành phiên hoà giải, Tòa án phải thông báo cho các đương sự; người đại diện hợp pháp của đương sự biết về thời gian, địa điểm tiến hành phiên hoà giải, nội dung các vấn đề cần hoà giải.

- Nội dung hoà giải

Khi tiến hành hoà giải, Thẩm phán phổ biến cho các đương sự biết các quy định của pháp luật có liên quan đến việc giải quyết vụ án để các bên liên hệ đến quyền, nghĩa vụ của mình, phân tích hậu quả pháp lý của việc hoà giải thành để họ tự nguyện thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án

- Biên bản hoà giải

Việc hoà giải được Thư ký Toà án ghi vào biên bản. Biên bản hoà giải phải có các nội dung chính sau đây

- + Ngày, tháng, năm tiến hành phiên hoà giải.
- + Địa điểm tiến hành phiên hoà giải.
- + Thành phần tham gia phiên hoà giải.
- + Ý kiến của các đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của các đương sự.
- + Những nội dung đã được các đương sự thoả thuận, không thoả thuận.

Biên bản hoà giải phải có đầy đủ chữ ký hoặc điểm chỉ của các đương sự có mặt trong phiên hoà giải, chữ ký của Thư ký Toà án ghi biên bản và của Thẩm phán chủ trì phiên hoà giải.

Khi các đương sự thoả thuận được với nhau về vấn đề phải giải quyết trong vụ án dân sự thì Toà án lập biên bản hoà giải thành. Biên bản này được gửi ngay cho các đương sự tham gia hoà giải.

- Ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự

- Hết thời hạn bảy ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành mà không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thoả thuận đó thì Thẩm phán chủ trì phiên hoà giải hoặc một Thẩm phán được Chánh án Toà án phân công ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Trong thời hạn năm ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự, Toà án phải gửi quyết định đó cho các đương sự.

- Hiệu lực của quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự

Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Thứ hai, quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Trong trường hợp các bên đương sự không hòa giải được với nhau về cách giải quyết tranh chấp đất đai, thì Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

Thứ ba, cấp trích lục bản án cho các đương sự

- Trong thời hạn ba ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên toà, các đương sự, cơ quan, tổ chức khởi kiện được Toà án cấp trích lục bản án.

- Trong thời hạn mười ngày kể từ ngày tuyên án, Toà án phải giao hoặc gửi bản án cho các đương sự, cơ quan, tổ chức khởi kiện và Viện kiểm sát cùng cấp.

Thứ tư, quyền kháng cáo của các đương sự

Trong trường hợp một bên hoặc các bên tranh chấp đất đai không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân, thì họ có quyền kháng cáo bản án, quyết định sơ thẩm để yêu cầu Toà án cấp trên trực tiếp giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Khi muốn kháng cáo bản án sơ thẩm, đương sự phải làm đơn kháng cáo.

Đơn kháng cáo phải có các nội dung chính sau đây:

- + Ngày, tháng, năm làm đơn kháng cáo
 - + Tên, địa chỉ của người kháng cáo.
 - + Kháng cáo phần nào của bản án, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.
 - + Lý do của việc kháng cáo và yêu cầu của người kháng cáo
 - + Chữ ký hoặc điểm chỉ của người kháng cáo.
- Đơn kháng cáo phải được gửi cho Toà án cấp sơ thẩm đã ra bản án, quyết định sơ thẩm

bị kháng cáo. Kèm theo đơn kháng cáo là tài liệu, chứng cứ bổ sung (nếu có) để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

- Thời hạn kháng cáo

- Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Toà án cấp sơ thẩm là mười lăm (15) ngày, kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự không có mặt

tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

- Thời hạn kháng cáo đối với quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Toà án cấp sơ thẩm là bảy (07) ngày, kể từ ngày người có quyền kháng cáo nhận được quyết định.

- Trong trường hợp đơn kháng cáo gửi qua bưu điện thì ngày kháng cáo được tính căn cứ vào ngày bưu điện nơi gửi đóng dấu ở phong bì.

MỤC III: KHIẾU NẠI VỀ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH HOẶC HÀNH VI HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

1. Thế nào là quyết định hành chính?

Quyết định hành chính là quyết định bằng văn bản của cơ quan hành chính nhà nước hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể về một vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính. Các loại quyết định hành chính trong quản lý đất đai, bao gồm:

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quyết định bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

- Cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất.

2. Thế nào là hành vi hành chính?

Hành vi hành chính là hành vi của cơ quan hành chính nhà nước, của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước thực hiện hoặc không thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Hành vi hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại là hành vi của cán bộ, công chức nhà nước khi giải quyết công việc thuộc phạm vi các quy định nêu trên.

Người sử dụng đất khi không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai, thì có quyền khiếu nại.

3. Đề nghị cho biết: Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai được thực hiện như thế nào?

Theo quy định của pháp luật, việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai được thực hiện như sau:

- Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân.

4. Pháp luật quy định về thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai như thế nào?

Theo quy định của pháp luật về đất đai, thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai như sau:

- Thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi hành chính đó.

- Trong thời hạn bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

5. Đề nghị cho biết: Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện được pháp luật quy định như thế nào?

Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện, hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện được pháp luật quy định như sau:

- Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện có hành vi hành chính trong khi giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của pháp luật.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

6. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định như thế nào?

Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định như sau:

- Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hành vi hành chính trong giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân - Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của pháp luật. Quyết định giải quyết

khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

- Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân

7. Theo quy định của pháp luật, thời hiệu khởi kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính như thế nào?

Người khởi kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính phải làm đơn yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày hết thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu theo quy định của pháp luật mà không được giải quyết hoặc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại đó.

Đối với vùng sâu, vùng xa, vùng đi lại khó khăn thì các thời hạn khởi kiện nói trên là bốn mươi lăm (45) ngày

Trong trường hợp vì ốm đau, thiên tai, dịch họa, đi công tác, học tập ở nơi xa hoặc vì những trở ngại khách quan khác mà người khởi kiện không khởi kiện được trong thời hạn quy định thì thời gian có trở ngại đó không tính vào thời hiệu khởi kiện.

8. Đơn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính về quản lý đất đai cần có những nội dung gì?; việc gửi đơn đến Tòa án được thực hiện như thế nào?

Người muốn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính, thì phải viết đơn.

Đơn kiện phải có các nội dung chính sau đây:

- Ngày, tháng, năm làm đơn
- Tòa án được yêu cầu giải quyết vụ án hành chính
- Tên, địa chỉ của người khởi kiện, người bị kiện.
- Nội dung quyết định hành chính hay tóm tắt diễn biến của hành vi hành chính
- Nội dung quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu (nếu có).
- Cam đoan không khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại tiếp theo.
- Các yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết.

Đơn kiện phải do người khởi kiện ký; nếu họ là người chưa thành niên, người có nhược điểm về thể chất hoặc tâm thần, thì phải do người đại diện của họ ký. Kèm theo đơn kiện phải có các tài liệu chứng minh cho yêu cầu của người khởi kiện.

Hình thức gửi đơn:

- Nộp trực tiếp tại Tòa án.
- Gửi đến Tòa án qua bưu điện.

9. Đơn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính về quản lý đất đai bị Tòa án trả lại trong những trường hợp nào?

Tòa án trả lại đơn khởi kiện trong những trường hợp sau đây:

- Người khởi kiện không có quyền khởi kiện.
- Thời hiệu khởi kiện đã hết mà không có lý do chính đáng.
- Không đủ điều kiện khởi kiện vụ án hành chính theo quy định.

- Sự việc đã được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Toà án.

- Sự việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án

Khi trả lại đơn khởi kiện, Toà án phải có văn bản kèm theo ghi rõ lý do trả lại đơn khởi kiện.

Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo do Toà án trả lại, người khởi kiện

có quyền khiếu nại với Chánh án Toà án đã trả lại đơn khởi kiện.

Trong thời hạn ba ngày làm việc, kể từ ngày nhận được khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện, Chánh án Toà án phải ra một trong các quyết định sau đây:

+ Giữ nguyên việc trả lại đơn khởi kiện.

+ Nhận lại đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo để tiến hành việc thụ lý vụ án.

PHẦN II
NHỮNG QUY ĐỊNH MỚI NHẤT
HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

NGHỊ ĐỊNH SỐ 42/2012/NĐ-CP NGÀY 11-05-2012 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT TRỒNG LÚA

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 17/2011/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2011 của Quốc hội khóa XIII về Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) cấp quốc gia;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;

Chính phủ ban hành Nghị định về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

Chương 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định về quản lý, sử dụng đất trồng lúa tại các vùng trồng lúa trên cả nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Đất trồng lúa là đất có các điều kiện phù hợp để trồng lúa, bao gồm đất chuyên trồng lúa nước và đất lúa khác.
2. Đất chuyên trồng lúa nước là đất đang trồng hoặc có đủ điều kiện trồng được hai vụ lúa nước trở lên trong năm.
3. Đất lúa khác bao gồm đất lúa nước chỉ trồng được một vụ lúa nước trong năm và đất lúa nương.
4. Đất lúa nương là đất có các điều kiện phù hợp cho trồng lúa nương.
5. Gây ô nhiễm đất trồng lúa là các hoạt động đưa vào trong đất các chất độc hại, vi sinh vật và ký sinh trùng có hại làm thay đổi kết cấu, thành phần các chất của đất, làm ảnh hưởng không có lợi đến sản xuất lúa, chất lượng lúa gạo, sức khỏe của con người và động vật.
6. Gây thoái hóa đất trồng lúa là hoạt động làm cho đất lúa bị xói mòn, rửa trôi hoặc bị chua hóa, mặn hóa, phèn hóa, khô hạn ... làm đất giảm độ phì và mất cân bằng dinh dưỡng của đất trồng lúa, dẫn đến giảm năng suất lúa.
7. Làm biến dạng mặt bằng đất trồng lúa là các hoạt động làm thay đổi mặt bằng của ruộng lúa, làm ruộng lúa không đồng đều về kết cấu, thành phần dinh dưỡng và hệ vi sinh vật dẫn đến không trồng lúa được.

Chương 2. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT TRỒNG LÚA

Điều 4. Nguyên tắc lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa là một nội dung trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
2. Hạn chế tối đa việc chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào các mục đích phi nông nghiệp; khuyến khích việc khai hoang mở rộng diện tích đất trồng lúa, cải tạo đất lúa khác thành đất chuyên trồng lúa nước.

3. Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chỉ cho phép chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

4. Đất chuyên trồng lúa nước phải được bảo vệ nghiêm ngặt trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chỉ được điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chuyên trồng lúa nước trong trường hợp phải chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào các mục đích phi nông nghiệp quy định tại Khoản 3 Điều này và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa phải được giám sát, kiểm tra chặt chẽ, đảm bảo sử dụng đất trồng lúa đúng mục đích, tiết kiệm và hiệu quả; bảo vệ và nâng cao chất lượng đất.

6. Kế hoạch sử dụng đất trồng lúa phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trồng lúa trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

7. Thực hiện dân chủ, công khai trong quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa.

Điều 5. Quản lý việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa

1. Điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước:

a) Phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng;

b) Phải có phương án sử dụng đất tiết kiệm tối đa, thể hiện trong thuyết minh tổng thể của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

c) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định này phải có phương án sử dụng lớp đất mặt và bù bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất do chuyển mục đích sử dụng theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 và Khoản 2 Điều 9 của Nghị định này.

2. Điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất lúa khác:

a) Chuyển đất lúa khác sang sử dụng vào trồng cây hàng năm phải phù hợp với kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng của địa phương và không ảnh hưởng tới mục đích trồng lúa sau này;

b) Chuyển đất lúa khác sang sử dụng vào trồng cây lâu năm, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này;

c) Chuyển đất lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thực hiện theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều này.

3. Thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước: Trường hợp chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ cho phép trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất lúa khác:

a) Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển đất lúa khác sang trồng cây hàng năm phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã.

b) Ngoài trường hợp quy định tại Điểm a, khi chuyển đất lúa khác sang sử dụng vào mục đích khác, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ cho phép trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 6. Trách nhiệm của người sử dụng đất trồng lúa

1. Sử dụng đúng mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt
2. Sử dụng tiết kiệm, không bỏ đất hoang, không làm ô nhiễm, thoái hóa đất
3. Canh tác đúng kỹ thuật, thực hiện luân canh, tilling vụ để nâng cao hiệu quả sản xuất; cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất, bảo vệ môi trường sinh thái.
4. Người sử dụng đất trồng lúa thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Trách nhiệm của người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa

1. Thực hiện đúng các quy định về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa tại Điều 5 của Nghị định này.
2. Khi chuyển đất lúa khác sang sử dụng vào trồng cây hàng năm phải thực hiện:
 - a) Theo đúng quy hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng của địa phương;
 - b) Không làm biến dạng mặt bằng, không làm thay đổi tính chất vật lý, hóa học của đất để khi cần thiết vẫn gieo trồng lúa được;
 - c) Không làm hư hỏng công trình thủy lợi, giao thông nội đồng đã được đầu tư trên đất đó.
3. Khi chuyển đất lúa khác sang sử dụng vào trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản:
 - a) Áp dụng các biện pháp để bảo vệ độ phì đất, phòng, chống ô nhiễm, thoái hóa môi trường đất, nước;
 - b) Nếu di chuyển hoặc làm hư hỏng các kết cấu hạ tầng trên diện tích đất trồng lúa chuyển mục đích sử dụng, phải có trách nhiệm khắc phục kịp thời, không làm ảnh hưởng tới sản xuất lúa của khu vực liên kề.
4. Khi chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, nếu chủ đầu tư không thực hiện dự án, thực hiện dự án không đúng tiến độ để đất hoang hóa sẽ bị thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 8. Bảo vệ và cải tạo nâng cao chất lượng đất trồng lúa

1. Nghiêm cấm các hành vi:
 - a) Gây ô nhiễm, làm thoái hóa, làm biến dạng mặt bằng của đất dẫn đến không trồng lúa được;
 - b) Bỏ hoang đất chuyên trồng lúa nước từ 12 tháng trở lên và đất lúa khác từ 2 năm trở lên không vì lý do thiên tai bất khả kháng.
2. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định này, phải có phương án sử dụng lớp đất mặt thuộc tầng canh tác được cấp có thẩm quyền phê duyệt, để cải tạo các vùng đất trồng lúa kém chất lượng, đất trồng trọt khác tại địa phương; hoặc nộp kinh phí để tổ chức thực hiện phương án nêu trên tại địa phương khác theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.
3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trồng lúa khi phát hiện các nguy cơ hoặc các hành vi gây hại đến chất lượng đất, làm ô nhiễm, thoái hóa đất cần áp dụng các biện pháp để phòng chống và thông báo ngay cho cơ quan có thẩm quyền biết và xử lý.

Điều 9. Phát triển quỹ đất trồng lúa

1. Ủy ban nhân dân các cấp căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, có chính sách khuyến khích, hỗ trợ và đầu tư khai hoang, phục hồi, cải tạo đất để phát triển quỹ đất trồng lúa.
2. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông

nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định này, phải có phương án thực hiện khai hoang, phục hóa, cải tạo đất lúa khác thành đất chuyên trồng lúa nước được cấp có thẩm quyền phê duyệt, để bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất tại địa phương, hoặc nộp kinh phí để tổ chức thực hiện phương án nêu trên tại địa phương khác theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

Chương 3.

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ ĐỂ BẢO VỆ VÀ PHÁT TRIỂN ĐẤT TRỒNG LÚA

Điều 10. Hỗ trợ ngân sách cho địa phương sản xuất lúa

1. Căn cứ vào diện tích đất trồng lúa, ngân sách nhà nước ưu tiên hỗ trợ sản xuất lúa cho các địa phương (gồm chỉ đầu tư và chi thường xuyên) thông qua định mức phân bổ ngân sách nhà nước được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

2. Đối với các năm trong thời kỳ ổn định ngân sách địa phương từ 2012 - 2015, ngoài hỗ trợ từ ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành còn được ngân sách trung ương hỗ trợ bổ sung có mục tiêu cho ngân sách địa phương để sản xuất lúa như sau:

a) Hỗ trợ 500.000 đồng/ha/năm đối với đất chuyên trồng lúa nước;

b) Hỗ trợ 100.000 đồng/ha/năm đối với đất lúa khác trừ đất lúa nương được mở rộng tự phát không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa

3. Diện tích đất trồng lúa được hỗ trợ căn cứ vào số liệu thống kê đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố của năm liền kề trước năm xây dựng kế hoạch phân bổ ngân sách.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phân bổ nguồn ngân sách được hỗ trợ cho các cấp chính quyền địa phương thực hiện hỗ trợ cho sản xuất lúa

5. Các địa phương sản xuất lúa ngoài được hưởng các chính sách hỗ trợ sản xuất lúa theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này còn được hưởng các chính sách khác của Nhà nước theo quy định hiện hành.

Điều 11. Chính sách hỗ trợ người sản xuất lúa

Ngân sách nhà nước thực hiện hỗ trợ người sản xuất lúa như sau:

1. Hỗ trợ sản xuất lúa hàng năm:

a) Hỗ trợ 500.000 đồng/ha/năm cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất lúa trên đất chuyên trồng lúa nước;

b) Hỗ trợ 100.000 đồng/ha/năm cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất lúa trên đất lúa khác trừ đất lúa nương được mở rộng tự phát không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa.

2. Hỗ trợ sản xuất lúa bị thiệt hại do thiên tai, dịch bệnh:

a) Hỗ trợ 70% chi phí phân bón và thuốc bảo vệ thực vật khi sản xuất lúa bị thiệt hại trên 70%;

b) Hỗ trợ 50% chi phí phân bón và thuốc bảo vệ thực vật khi sản xuất lúa bị thiệt hại từ 30 - 70%.

3. Hỗ trợ khai hoang, cải tạo đất trồng lúa:

a) Hỗ trợ 70% chi phí khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng thành đất trồng lúa hoặc cải tạo đất lúa khác thành đất chuyên trồng lúa nước; mức chi phí do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định;

b) Hỗ trợ 100% giống lúa trong năm đầu để sản xuất trên diện tích đất trồng lúa mới khai hoang;

c) Hỗ trợ 70% giống lúa trong năm đầu để sản xuất trên diện tích đất lúa khác được cải tạo thành đất chuyên trồng lúa nước.

4. Ưu tiên hỗ trợ chi phí bảo hiểm sản xuất lúa theo quy định.
5. Cơ chế hỗ trợ:
 - a) Đối với các địa phương nhận bổ sung cần đổi từ ngân sách trung ương hỗ trợ 100% kinh phí;
 - b) Đối với các địa phương có khoản điều tiết từ các khoản thu phân chia về ngân sách trung ương dưới 50% thì được hỗ trợ 50% kinh phí;
 - c) Các địa phương còn lại sử dụng ngân sách địa phương.
6. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất lúa ngoài được hưởng các chính sách hỗ trợ sản xuất lúa theo quy định tại Khoản 1, 2, 3, 4. Điều này còn được hưởng các chính sách hỗ trợ khác của Nhà nước theo quy định hiện hành.

Chương 4.

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

1. Chủ trì chỉ đạo tổ chức sản xuất lúa và chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa theo quy định tại Nghị định này và các văn bản khác có liên quan.
2. Chủ trì hướng dẫn xây dựng các phương án quy định tại khoản 2 Điều 8 và Khoản 2 Điều 9 Nghị định này.
3. Tổ chức thực hiện khen thưởng cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tốt việc quản lý và sử dụng đất trồng lúa.

Điều 13. Bộ Tài nguyên và Môi trường

1. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Xây dựng, Giao thông vận tải và Bộ, ngành có liên quan xác định nhu cầu sử dụng đất của các ngành, trong đó xác định rõ nhu cầu sử dụng đất từ đất trồng lúa, diện tích đất trồng lúa chuyển mục đích sử dụng.
2. Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn nội dung, phương pháp điều tra đánh giá, hệ thống tiêu chí và bảng phân hạng đất trồng lúa phạm vi toàn quốc; thẩm định việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa quy định tại Khoản 3, Điểm b Khoản 4 Điều 5 Nghị định này.
3. Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định ranh giới diện tích đất trồng lúa, đặc biệt đất chuyên trồng lúa nước cần phải bảo vệ nghiêm ngặt.
4. Hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu về đất trồng lúa và cấp giấy chứng nhận sử dụng đất trồng lúa trước ngày 31 tháng 12 năm 2015.
5. Hàng năm tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình quản lý và sử dụng đất trồng lúa của các địa phương.
6. Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các Bộ, ngành có liên quan thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất trồng lúa tại địa phương.

Điều 14. Bộ Kế hoạch và Đầu tư

1. Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong việc phân bổ vốn đầu tư hỗ trợ cho các địa phương và người sản xuất lúa.
2. Huy động, cân đối trình Chính phủ quyết định nguồn vốn đầu tư để thực hiện các chính sách về quản lý, bảo vệ đất trồng lúa và sản xuất lúa theo quy định của Nghị định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 15. Bộ Tài chính

1. Cân đối nguồn ngân sách chi thường xuyên để hỗ trợ cho các địa phương và người sản xuất lúa.
2. Chủ trì, phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

phân bổ vốn ngân sách cho các địa phương sản xuất lúa.

3. Hướng dẫn cơ chế, chính sách hỗ trợ, định mức phân bổ vốn ngân sách trung ương, hỗ trợ chi thường xuyên cho các địa phương sản xuất lúa theo quy định của Nghị định này và các văn bản khác có liên quan.

4. Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn quy định việc nộp, quản lý và sử dụng kinh phí quy định tại Khoản 2 Điều 8 và Khoản 2 Điều 9 Nghị định này.

Điều 16. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Thực hiện các nội dung về quản lý, sử dụng đất trồng lúa của địa phương theo quy định của Nghị định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Tổ chức công bố công khai và quản lý chặt chẽ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa của địa phương đã được xét duyệt; xác định ranh giới diện tích đất trồng lúa, đặc biệt đất chuyên trồng lúa nước cần bảo vệ nghiêm ngặt.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chính phủ về việc bảo vệ diện tích, chỉ giới, chất lượng đất trồng lúa theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa đã được phê duyệt.

4. Căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, quyết định chính sách hỗ trợ khác ngoài quy định tại Nghị định này để quản lý và sử dụng đất trồng lúa có hiệu quả.

5. Hàng năm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về tình hình quản lý và sử dụng đất trồng lúa của địa phương.

6. Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quản lý và sử dụng đất trồng lúa của địa phương.

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2012.

2. Các quy định về quản lý và sử dụng đất trồng lúa trái với quy định của Nghị định này đều bị bãi bỏ.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

THÔNG TƯ SỐ 205/2012/TT-BTC NGÀY 23-11-2012 CỦA BỘ TÀI CHÍNH HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ ĐỂ BẢO VỆ VÀ PHÁT TRIỂN ĐẤT TRỒNG LÚA THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 42/2012/NĐ-CP NGÀY 11/5/2012 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT TRỒNG LÚA.

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước và Nghị định số 60/2003/NĐ-CP ngày 06/6/2003 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Ngân sách nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa (sau đây viết tắt là Nghị định số 42/2012/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27/11/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Ngân sách nhà nước;

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện chính sách hỗ trợ để bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa như sau:

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi: Thông tư này hướng dẫn cơ chế chính sách hỗ trợ, định mức phân bổ vốn ngân sách trung ương, hỗ trợ chi thường xuyên cho các địa phương sản xuất lúa và việc quản lý sử dụng kinh phí bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước, kinh phí cải tạo đất trồng lúa kém chất lượng, đất trồng khác.

2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

Điều 2. Chính sách hỗ trợ địa phương sản xuất lúa:

1. Căn cứ vào diện tích đất trồng lúa, ngân sách nhà nước hỗ trợ sản xuất lúa cho các địa phương (gồm chi đầu tư và chi thường xuyên) thông qua định mức phân bổ ngân sách nhà nước được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước. Đối với các năm trong thời kỳ ổn định ngân sách 2011-2015, ngân sách nhà nước thực hiện hỗ trợ sản xuất lúa cho các địa phương theo quy định tại điểm c, khoản 12, phần II, định mức phân bổ dự toán chi thường xuyên ngân sách nhà nước năm 2011 ban hành kèm theo Quyết định số 59/2010/QĐ-TTg ngày 30/9/2010 của Thủ tướng Chính phủ (đối với chi thường xuyên) và theo quy định tại điểm (2), mục c, khoản 3, phần III, nguyên tắc, tiêu chí và định mức phân bổ vốn đầu tư phát triển bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước giai đoạn 2011-2015 ban hành kèm theo Quyết định số 60/2010/QĐ-TTg ngày 30/9/2010 của Thủ tướng Chính phủ (đối với chi đầu tư). Ngoài ra, đối với các năm trong thời kỳ ổn định ngân sách 2012-2015, ngân sách trung ương hỗ trợ bổ sung có mục tiêu cho ngân sách địa phương để sản xuất lúa như sau:

a) Hỗ trợ 500.000 đồng/ha/năm đối với đất chuyên trồng lúa nước;

b) Hỗ trợ 100.000 đồng/ha/năm đối với đất lúa khác, trừ đất lúa nương được mở rộng tự phát không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa.

Diện tích đất trồng lúa được hỗ trợ căn cứ vào số liệu thống kê đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Bộ tài nguyên và Môi trường công bố của năm liền kề trước năm xây dựng kế hoạch phân bổ ngân sách.

2. Quản lý, sử dụng kinh phí hỗ trợ sản xuất lúa:

Kinh phí hỗ trợ sản xuất lúa đã bố trí trong dự toán chi cân đối ngân sách địa phương giai đoạn 2011-2015 theo Quyết định số 59/2010/QĐ-TTg ngày 30/9/2010 của Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 60/2010/QĐ-TTg ngày 30/9/2010 của Thủ tướng Chính phủ và kinh phí ngân sách trung ương hỗ trợ theo quy định tại điểm a, b khoản 1 điều này tập trung chi hỗ trợ sản xuất lúa phát triển nông nghiệp, nông thôn, cụ thể như sau:

- Tập trung đầu tư xây dựng và duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng nông nghiệp,

nông thôn, trong đó ưu tiên đầu tư thủy lợi, giao thông nông thôn, kiên cố hoá kênh mương (bao gồm cả hỗ trợ đầu tư thủy lợi, giao thông nội đồng); hạ tầng làng nghề ở nông thôn; hạ tầng nuôi trồng thủy sản và các nội dung đầu tư khác liên quan đến lĩnh vực nông nghiệp và nông thôn thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới.

- Hỗ trợ các hoạt động khuyến nông giúp các hộ và tổ chức tiếp cận các dịch vụ, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, nâng cao nhận thức và áp dụng vào kế hoạch đã được xác định để phát triển sản xuất và ngành nghề nông thôn trên địa bàn xã.

- Hỗ trợ xây dựng và phổ biến nhân rộng mô hình sản xuất mới có hiệu quả và ngành nghề nông thôn, bao gồm: Hỗ trợ giống lúa, phân bón, thuốc phòng trị sâu bệnh, máy móc thiết bị, công cụ sản xuất, vật tư khác.

Chính sách và mức hỗ trợ: Áp dụng Điều 12, Điều 13, Điều 14 Nghị định 02/2010/NĐ-CP ngày 08/01/2010 của Chính phủ về khuyến nông và theo quy định tại Thông tư liên tịch số 183/2010/TTLT-BTC-BNN ngày 15/11/2010 của Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước cấp đối với hoạt động khuyến nông.

Căn cứ thực tế của địa phương và nguồn ngân sách được hỗ trợ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức chi đầu tư xây dựng, chi duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng nông nghiệp, nông thôn, chi hỗ trợ các hoạt động khuyến nông và chi hỗ trợ xây dựng, phổ biến nhân rộng mô hình sản xuất mới có hiệu quả cho các cấp chính quyền ở địa phương.

Điều 3. Chính sách hỗ trợ người sản xuất lúa:

1. Hàng năm ngân sách nhà nước hỗ trợ người sản xuất lúa từ nguồn kinh phí chi thường xuyên mức:

a) Hỗ trợ 500.000 đồng/ha/năm cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất lúa trên đất chuyên trồng lúa nước;

b) Hỗ trợ 100.000 đồng/ha/năm cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất lúa trên đất lúa khác trừ đất lúa nương được mở rộng tự phát không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa.

Người sản xuất lúa sử dụng kinh phí được hỗ trợ để phát triển sản xuất lúa có hiệu quả (ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, quy trình sản xuất mới; đầu tư giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật,...) nhằm nâng cao năng suất và chất lượng lúa, góp phần xây dựng nông thôn mới.

2. Đối tượng, điều kiện hưởng hỗ trợ: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất lúa trên diện tích đất nằm trong quy hoạch đất trồng lúa.

3. Hồ sơ, trình tự, thủ tục hỗ trợ:

Người sản xuất lúa làm đơn đề nghị hỗ trợ theo Mẫu số 1 đính kèm Thông tư này gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi sản xuất lúa để rà soát, kiểm tra và tổng hợp danh sách và gửi toàn bộ hồ sơ về Phòng chuyên môn thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nông nghiệp cấp huyện (sau đây gọi tắt là Phòng chuyên môn cấp huyện). Phòng chuyên môn cấp huyện chủ trì phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện thẩm định hồ sơ, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để gửi báo cáo về Sở Tài chính và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Trên cơ sở đó, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tình hình thực hiện chính sách hỗ trợ người sản xuất lúa trên địa bàn để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và giao Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định về danh sách và mức hỗ trợ cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất lúa.

Căn cứ quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết và công bố công khai danh sách và mức hỗ trợ cho người sản xuất lúa theo quy định tại Thông tư số 54/2006/TT-BTC ngày 19/6/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện quy chế công khai hỗ trợ trực tiếp ngân sách nhà nước đối với cá nhân, dân cư. Phòng chuyên môn cấp huyện có

trách nhiệm quản lý, quyết toán kinh phí hỗ trợ người sản xuất lúa và uỷ quyền Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức chi trả tiền hỗ trợ cho người sản xuất lúa.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời điểm hỗ trợ, số lần hỗ trợ hàng năm cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

4. Trường hợp người sản xuất lúa bị thiệt hại do thiên tai, dịch bệnh thì được ngân sách nhà nước hỗ trợ phân bón và thuốc bảo vệ thực vật như sau:

a) Đối với diện tích gieo cấy trong phạm vi 45 ngày bị thiệt hại trên 70%, hỗ trợ 2.500.000 đồng/ha, bị thiệt hại từ 30-70%, hỗ trợ 1.750.000 đồng/ha.

b) Đối với diện tích gieo cấy trên 45 ngày bị thiệt hại trên 70%, hỗ trợ 5.000.000 đồng/ha, bị thiệt hại từ 30-70%, hỗ trợ 3.500.000 đồng/ha.

Việc tổ chức thực hiện hỗ trợ phân bón, thuốc bảo vệ thực vật cho người sản xuất lúa bị thiệt hại do thiên tai, dịch bệnh áp dụng theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 187/2010/TT-BTC ngày 22/11/2010 của Bộ Tài chính quy định về cơ chế, chính sách hỗ trợ giống cây trồng, vật nuôi, thủy sản để khôi phục sản xuất vùng bị thiệt hại do thiên tai, dịch bệnh.

5. Ngoài ra, người sản xuất lúa còn được hỗ trợ chi phí khai hoang, cải tạo đất trồng lúa quy định tại Khoản 5 Điều 4 Thông tư này.

6. Cơ chế hỗ trợ từ ngân sách trung ương cho ngân sách địa phương để thực hiện chính sách hỗ trợ người sản xuất lúa theo quy định tại Khoản 5, Điều 11 của Nghị định số 42/2012/NĐ-CP.

Điều 4. Quản lý, sử dụng kinh phí cải tạo nâng cao chất lượng đất trồng lúa và phát triển quỹ đất trồng lúa

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa trong từng thời kỳ được cấp có thẩm quyền phê duyệt của địa phương, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện lập phương án khai hoang, phục hoá, cải tạo các vùng đất trồng lúa kém chất lượng, đất trồng trọt khác tại địa phương để cải tạo nâng cao chất lượng đất trồng lúa và bổ sung diện tích đất trồng lúa bị mất tại địa phương (cho cả thời kỳ và từng năm); gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 42/2012/NĐ-CP, phải lập phương án sử dụng lớp đất mặt thuộc tầng canh tác để cải tạo các vùng đất trồng lúa kém chất lượng, đất trồng trọt khác và lập phương án bù bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước đã bị mất do chuyển mục đích sử dụng, gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; trường hợp các phương án trên không thực hiện được thì nộp kinh phí cho Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để tổ chức thực hiện khai hoang, phục hoá, cải tạo các vùng đất trồng lúa kém chất lượng, đất trồng trọt khác trên địa bàn; mức kinh phí phải nộp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Kinh phí bóc lớp đất mặt tầng canh tác và bù bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất do chuyển mục đích sử dụng được tính vào chi phí đầu tư dự án, công trình.

4. Hàng năm căn cứ số kinh phí phát triển đất trồng lúa các tổ chức cá nhân được giao đất nộp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ kinh phí để thực hiện khai hoang, phục hoá, cải tạo đất và bù bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất do chuyển mục đích sử dụng theo phương án được duyệt.

5. Mức hỗ trợ khai hoang, cải tạo đất trồng lúa:

a) Hỗ trợ 70% chi phí khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng thành đất trồng lúa hoặc cải tạo đất lúa khác thành đất chuyên trồng lúa nước;

b) Hỗ trợ 100% giống lúa trong năm đầu để sản xuất trên diện tích đất trồng lúa mới khai hoang;

c) Hỗ trợ 70% giống lúa trong năm đầu để sản xuất trên diện tích đất lúa khác được cải tạo thành đất chuyên trồng lúa nước.

Mức hỗ trợ chi phí khai hoang, cải tạo đất và giống lúa do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; kinh phí hỗ trợ từ nguồn tổ chức, cá nhân nộp cho địa phương theo quy định tại Khoản 2 Điều này; trường hợp, kinh phí tổ chức cá nhân nộp không đảm bảo nhu cầu kinh phí hỗ trợ khai hoang, cải tạo đất, các địa phương khó khăn về ngân sách gửi văn bản đề nghị ngân sách trung ương hỗ trợ theo quy định tại Khoản 5, Điều 11 của Nghị định số 42/2012/NĐ-CP.

Điều 5. Lập dự toán, chấp hành và quyết toán kinh phí:

Về lập dự toán:

a) Đối với kinh phí hỗ trợ các địa phương có diện tích trồng lúa theo Quyết định số 59/2010/QĐ-TTg, Quyết định số 60/2010/QĐ-TTg ngày 30/9/2010 của Thủ tướng Chính phủ đã bố trí ổn định trong dự toán chi cân đối ngân sách địa phương giai đoạn 2011-2015: Hàng năm căn cứ quy định tại Thông tư này các xã, các đơn vị thuộc huyện lập dự toán chi gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp báo cáo Sở Tài chính để tổng hợp vào dự toán chi cân đối ngân sách địa phương. Sau khi dự toán chi cân đối ngân sách địa phương được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao, Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định và giao dự toán các đơn vị.

b) Đối với kinh phí hỗ trợ địa phương và người sản xuất lúa quy định tại Khoản 2 Điều 10 và Khoản 1, 5 Điều 11 của Nghị định số 42/2012/NĐ-CP: Từ năm 2012 đến năm 2015, ngân sách trung ương bổ sung có mục tiêu cho ngân sách địa phương để thực hiện. Hàng năm, căn cứ số liệu thống kê diện tích đất trồng lúa và tình hình sản xuất lúa của năm liền kề trước năm xây dựng dự toán, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn các đơn vị trực thuộc xây dựng dự toán chi gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tổng hợp gửi Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp vào dự toán chi ngân sách địa phương, gửi Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng thời gian báo cáo dự toán ngân sách nhà nước năm kế hoạch.

Sau khi Thủ tướng Chính phủ giao dự toán chi bổ sung mục tiêu thực hiện chính sách hỗ trợ địa phương sản xuất lúa và hỗ trợ người sản xuất lúa, trên cơ sở dự toán được giao, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp, phân bổ số kinh phí này để đầu tư phát triển nông nghiệp, nông thôn theo quy định.

2. Việc chấp hành dự toán và quyết toán.

Việc chấp hành dự toán và quyết toán kinh phí hỗ trợ để bảo vệ và phát triển đất trồng lúa thực hiện theo quy định hiện hành của Luật Ngân sách Nhà nước, các văn bản hướng dẫn Luật và Mục lục ngân sách Nhà nước hiện hành.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2013.

2. Các chế độ quy định tại Thông tư này được thực hiện kể từ ngày 01/7/2012.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các Bộ, cơ quan Trung ương và địa phương có báo cáo gửi Bộ Tài chính để kịp thời xem xét, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG
Nguyễn Công Nghiệp**

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

....., ngày... tháng... năm

ĐƠN ĐỀ NGHỊ
Hỗ trợ kinh phí sản xuất lúa

(Ban hành kèm theo Thông tư số.....TT-BTC ngày của Bộ Tài chính)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã (thị trấn).....

Tôi tên là:

Số chứng minh nhân dân:..... cấp ngày do công an..... cấp.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

Nơi ở hiện tại:.....

Hiện đang sản xuất lúa trên địa bàn xã (thị trấn) với diện tích cụ thể như sau:

- Diện tích đất chuyên trồng lúa nước:..... ha;

- Diện tích đất trồng lúa khác:..... ha

Căn cứ Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa, tôi làm đơn này đề nghị được hỗ trợ số tiền:..... triệu đồng.

Tôi xin cam kết diện tích lúa tôi đang sản xuất nêu trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.

Xác nhận của UBND cấp xã

(xác nhận rõ diện tích đất chuyên trồng lúa,
diện tích đất lúa khác của người viết đơn và ký tên,
đóng dấu)

Người làm đơn

(ký, ghi rõ họ tên)

THÔNG TƯ SỐ 05/2007/TT-BTNMT NGÀY 30-5-2007 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

HƯỚNG DẪN CÁC TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC ƯU ĐÃI VỀ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ VIỆC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI CÁC CƠ SỞ GIÁO DỤC - ĐÀO TẠO, Y TẾ, VĂN HOÁ, THỂ DỤC - THỂ THAO, KHOA HỌC - CÔNG NGHỆ, MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI, DÂN SỐ, GIA ĐÌNH, BẢO VỆ VÀ CHĂM SÓC TRẺ EM

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị quyết số 05/2005/NQ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2005 của Chính phủ về đẩy mạnh xã hội hóa các hoạt động giáo dục, y tế, văn hóa và thể dục thể thao;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 53/2006/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2006 của Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ ngoài công lập;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường,

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các trường hợp được ưu đãi về sử dụng đất và việc quản lý đất đai đối với các cơ sở giáo dục - đào tạo, y tế, văn hóa, thể dục - thể thao, khoa học - công nghệ, môi trường, xã hội, dân số, gia đình, bảo vệ và chăm sóc trẻ em như sau:

I. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn các trường hợp sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (gọi là được ưu đãi về sử dụng đất); việc rà soát hiện trạng và xử lý các tồn tại về sử dụng đất, lập hoặc điều chỉnh quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiểm tra và thanh tra tình hình quản lý sử dụng đất đối với các cơ sở giáo dục - đào tạo, y tế, văn hóa, thể dục - thể thao, khoa học - công nghệ, môi trường, xã hội, dân số, gia đình, bảo vệ và chăm sóc trẻ em (gọi chung là cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng)

2. Đối tượng áp dụng

2.1. Đối tượng áp dụng của Thông tư này gồm:

a) Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; Ủy ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường; Phòng Tài nguyên và Môi trường; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; cơ quan thuế các cấp;

b) Tổ chức, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất hoặc có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích làm cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng công lập hoặc ngoài công lập.

2.2. Đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất để sử dụng vào mục đích làm cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với Thông tư này thì thực hiện theo điều ước quốc tế đó.

II. XÁC ĐỊNH LOẠI HÌNH CƠ SỞ CUNG ỨNG DỊCH VỤ CÔNG CỘNG KHÔNG NHẪM MỤC ĐÍCH KINH DOANH VÀ CÓ MỤC ĐÍCH KINH DOANH

1. Đất xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng không nhằm mục đích kinh doanh

Đất xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng không nhằm mục đích kinh doanh là đất được Nhà nước giao cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc cho tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuê đất để xây dựng công trình thuộc các lĩnh vực giáo dục - đào tạo, y tế, văn hoá, thể dục - thể thao, khoa học - công nghệ, môi trường, xã hội, dân số, gia đình, bảo vệ và chăm sóc trẻ em mà không nhằm thu lợi nhuận, bao gồm các loại đất sau đây:

1.1. Đất xây dựng các công trình phục vụ hoạt động về giáo dục - đào tạo gồm: nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường phổ thông, trường trung học chuyên nghiệp, trường cao đẳng, trường đại học, cơ sở đào tạo, cơ sở dạy nghề (kể cả ký túc xá cho học sinh, sinh viên) thuộc hình thức công lập, hình thức ngoài công lập có mục đích trợ giúp xã hội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoạt động (trừ phần diện tích đất để làm nơi kinh doanh, dịch vụ như nhà nghỉ, nhà hàng, bãi gửi xe có thu tiền).

1.2. Đất xây dựng bệnh viện, cơ sở khám, chữa bệnh, nhà hộ sinh, cơ sở phục hồi sức khỏe, cơ sở phục hồi chức năng, nhà an dưỡng, cơ sở điều trị cho người bị nhiễm HIV/AIDS và các cơ sở y tế khác thuộc hình thức công lập, hình thức ngoài công lập có mục đích trợ giúp xã hội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoạt động (trừ phần diện tích đất để làm nơi kinh doanh, dịch vụ như phòng khám, chữa bệnh chất lượng cao theo yêu cầu, nhà bán thuốc, nhà nghỉ, nhà hàng, bãi chuyên dùng để xe có thu tiền).

1.3. Đất xây dựng các công trình phục vụ hoạt động về văn hoá gồm: trụ sở của cơ quan thông tấn, báo chí, đài phát thanh, đài truyền hình, công viên, vườn hoa, khu vui chơi giải trí, câu lạc bộ, nhà văn hóa, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, rạp chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của các đoàn nghệ thuật thuộc hình thức công lập; đất đặt tượng đài và bia tưởng niệm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

1.4. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ (trừ phần diện tích đất làm nơi bán vé, khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng, nhà bán đồ lưu niệm, bãi chuyên dùng để xe có thu tiền, các công trình khác phục vụ tham quan, du lịch, vui chơi, giải trí có thu tiền).

1.5. Đất xây dựng các công trình phục vụ hoạt động về thể dục - thể thao gồm: sân vận động, cơ sở tập luyện, huấn luyện, thi đấu thể dục - thể thao thuộc hình thức công lập, hình thức ngoài công lập có mục đích trợ giúp xã hội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoạt động (trừ phần diện tích đất làm nơi bán vé, bán đồ lưu niệm, bán dụng cụ thể dục - thể thao, khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng, bãi chuyên dùng để xe có thu tiền).

1.6. Đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học và công nghệ thuộc hình thức công lập.

1.7. Đất làm bãi để chất thải, rác thải, làm khu xử lý chất thải, xử lý rác phục vụ cộng đồng dân cư.

1.8. Đất xây dựng khu nuôi dưỡng, chăm sóc người già, người tàn tật, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn; trại giao dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm; cơ sở cai nghiện ma túy thuộc các hình thức công lập và ngoài công lập; nhà tang lễ thuộc hình thức công lập.

2. Đất xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng có mục đích kinh doanh

Đất xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng có mục đích kinh doanh là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng công trình thuộc các lĩnh vực giáo dục - đào tạo, y tế, văn hoá, thể dục - thể thao, khoa học - công nghệ, môi trường, xã hội, dân số, gia đình, bảo vệ và chăm sóc trẻ em nhằm thu lợi nhuận và không thuộc các trường hợp nêu tại khoản 1 mục này.

III. CÁC TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC ƯU ĐÃI VỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CƠ SỞ CUNG ỨNG DỊCH VỤ CÔNG CỘNG NGOÀI CÔNG LẬP

1. Các loại đất xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng ngoài công lập sau đây được hưởng chính sách ưu đãi về sử dụng đất:

1.1. Đất xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo:

a) Nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường phổ thông và các cơ sở giáo dục phổ thông, mầm non khác được Nhà nước cho phép hoạt động;

b) Trường trung học chuyên nghiệp, trường cao đẳng, trường đại học, trường dạy nghề và các cơ sở đào tạo, dạy nghề khác;

c) Ký túc xá dành cho học sinh, sinh viên.

1.2. Đất xây dựng cơ sở y tế:

a) Bệnh viện và các cơ sở khám, chữa bệnh;

b) Nhà hộ sinh;

c) Cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật;

d) Cơ sở điều dưỡng, an dưỡng, khám bệnh, chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe, phục hồi chức năng cho người lao động của các cơ sở sản xuất công nghiệp.

1.3. Đất xây dựng cơ sở văn hoá:

a) Nhà văn hoá, điểm sinh hoạt văn hóa truyền thống dân tộc;

b) Nhà hát, rạp xiếc, rạp chiếu phim, điểm biểu diễn nghệ thuật truyền thống dân tộc;

c) Trụ sở của đoàn ca, múa, nhạc truyền thống dân tộc;

d) Thư viện, phòng đọc sách;

đ) Nhà bảo tàng, trưng bày, bảo tồn, phát huy các giá trị văn hoá dân tộc;

e) Cơ sở sáng tác văn học, nghệ thuật;

g) Vườn hoa, công viên, khu vui chơi dành cho trẻ em;

1.4. Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao, bao gồm sân vận động; cơ sở tập luyện, huấn luyện, thi đấu về thể dục - thể thao cho người khuyết tật;

1.5. Đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học và công nghệ:

1.6. Đất xây dựng cơ sở xử lý nước thải, chất thải rắn phục vụ sản xuất ngoài hàng rào khu công nghiệp, ngoài hàng rào cơ sở sản xuất công nghiệp, dịch vụ;

1.7. Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội:

a) Cơ sở tư vấn về kế hoạch hóa gia đình, tư vấn về chăm sóc, bảo vệ bà mẹ và trẻ em;

b) Cơ sở nuôi dưỡng, chăm sóc người già cô đơn, người tàn tật;

c) Cơ sở nuôi dưỡng, chăm sóc trẻ em mồ côi, không nơi nương tựa;

d) Cơ sở cai nghiện ma túy.

2. Các cơ sở được ưu đãi về sử dụng đất nêu tại khoản 1 của mục này không bao gồm phần diện tích đất dành làm nơi bán hàng hóa, làm khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng.

IV. QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CƠ SỞ CUNG ỨNG DỊCH VỤ CÔNG CỘNG

1. Rà soát hiện trạng sử dụng đất

1.1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phối hợp với Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Y tế, Bộ Văn hoá - Thông tin, Ủy ban Thể dục Thể thao, Bộ Khoa học và Công nghệ, Ủy ban Dân số, Gia đình và Trẻ em và các Bộ, ngành liên quan chỉ đạo việc rà soát hiện trạng sử dụng đất tại các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng hiện do các tổ chức trực thuộc Bộ, ngành và địa phương đang sử dụng.

Tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thuộc hình thức công lập hoặc ngoài công lập chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất, báo cáo kết quả rà soát lên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất, báo cáo kết quả rà soát lên Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) nơi có đất.

1.2. Mục đích rà soát hiện trạng sử dụng đất:

a) Làm căn cứ để lập hoặc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, trong đó có việc cân đối quỹ đất cho mục đích phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng;

b) Xử lý dứt điểm tình trạng tranh chấp, lấn, chiếm, sử dụng đất không đúng mục đích được giao;

c) Xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng hiện có.

1.3. Nội dung rà soát hiện trạng sử dụng đất bao gồm:

a) Tổng diện tích đất đang quản lý sử dụng, trong đó làm rõ diện tích đất đang trực tiếp sử dụng; diện tích đất đang cho thuê, cho mượn sử dụng; diện tích đất đang bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đang có tranh chấp; diện tích đất đã bỏ trí làm đất ở cho hộ gia đình cán bộ, công nhân viên đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ việc; diện tích đất chưa sử dụng hoặc không sử dụng;

b) Diện tích đất theo từng nguồn gốc sử dụng gồm: Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, Nhà nước cho thuê trả tiền một lần hoặc trả tiền nhiều lần, trả tiền hàng năm; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

c) Tài sản gắn liền với đất đang sử dụng gồm: loại công trình (trụ sở, giảng đường, nhà văn hoá, nhà tập thể, trạm thí nghiệm,...), diện tích xây dựng của từng loại công trình; loại cây rừng hoặc cây lâu năm và diện tích (nếu có);

d) Nhu cầu diện tích sử dụng trên khu đất hiện có và nhu cầu mở rộng diện tích đất (nếu có); kiến nghị giải pháp xử lý đối với diện tích đất đang bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp, diện tích đất đã bỏ trí làm nhà ở cho cán bộ, nhân viên.

1.4. Kết quả rà soát lập thành báo cáo theo các Mẫu số 01/ĐĐ, Mẫu số 02/ĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này. Báo cáo lập thành hai (02) bộ, một (01) bộ lưu, một (01) bộ gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) đối với người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo; gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện (thông qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân.

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổng hợp và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả rà soát tình hình sử dụng đất các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng của hộ gia đình, cá nhân ở địa phương.

2. Xử lý tồn tại về sử dụng đất

2.1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo, giải quyết dứt điểm tình trạng tranh chấp, lấn, chiếm, cho thuê, cho mượn đất, sử dụng đất không

đúng mục đích được giao, được thuê hoặc được giao đất, thuê đất nhưng chưa sử dụng tại các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng.

Căn cứ vào báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất tại các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra thực tế và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định xử lý đối với trường hợp vi phạm pháp luật đất đai của các tổ chức, cơ sở tôn giáo; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra thực tế và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định xử lý đối với trường hợp vi phạm pháp luật đất đai của các hộ gia đình, cá nhân.

2.2. Việc xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng được thực hiện theo quy định tại Điều 51 và Điều 55 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP), Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần.

3. Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

3.1. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức, chỉ đạo việc lập hoặc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương nhằm bảo đảm đủ quỹ đất cho phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng của địa phương.

3.2. Các cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân các cấp tỉnh, huyện quản lý nhà nước về ngành, lĩnh vực cung ứng dịch vụ công cộng (gọi là cơ quan quản lý ngành) và cán bộ phụ trách lĩnh vực này của Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác định và báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp về nhu cầu sử dụng đất cho phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng ở địa phương theo hướng dẫn sau đây:

a) Việc xác định nhu cầu sử dụng đất cho phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch, kế hoạch phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng của địa phương;

b) Nhu cầu sử dụng đất cho phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng phải được xác định cụ thể cho từng công trình thuộc từng lĩnh vực và được tổng hợp để báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp (thông qua cơ quan Tài nguyên và Môi trường) và cơ quan quản lý ngành của cấp trên trực tiếp.

3.3. Nội dung, trình tự lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để dành quỹ đất cho phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng là một phần của nội dung, trình tự lập hoặc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương theo hướng dẫn tại Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Giao đất, cho thuê đất

4.1. Hình thức giao đất, cho thuê đất (gọi là hình thức sử dụng đất) thực hiện như sau:

a) Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng không nhằm mục đích kinh doanh theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đất đai;

b) Nhà nước cho tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuê đất và được ưu đãi về sử dụng đất để xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;

c) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định tại khoản 5 và khoản 7 Điều 34 của Luật Đất đai;

d) Nhà nước cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để xây dựng cơ sở

cung ứng dịch vụ công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 35 của Luật Đất đai.

đ) Nhà nước cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuê đất trả tiền thuê đất một lần để xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 35 của Luật Đất đai.

4.2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện như sau:

a) Thời hạn giao đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng không nhằm mục đích kinh doanh là ổn định lâu dài.

b) Thời hạn cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng không nhằm mục đích kinh doanh: giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng có mục đích kinh doanh được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai.

4.3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân thực hiện như trình tự, thủ tục giao đất làm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tại quy định Điều 124 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

4.4. Việc gia hạn sử dụng đất đối với cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng có mục đích kinh doanh được thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 34 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

5. Chuyển mục đích sử dụng đất

5.1. Người đang sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng nêu tại khoản 1 mục III của Thông tư này thì được ưu đãi về sử dụng đất đối với phần nghĩa vụ tài chính phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nguyện vọng và đã nộp tiền sử dụng đất thì được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 111, Điều 114 và Điều 119 của Luật Đất đai.

5.2. Người đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thuộc các trường hợp nêu tại khoản 1 mục III của Thông tư này và không thay đổi hình thức sử dụng đất thì được thực hiện các quyền và nghĩa vụ như trước khi chuyển mục đích sử dụng đất.

5.3. Người đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thuộc các trường hợp nêu tại khoản 1 mục III của Thông tư này và không thay đổi hình thức sử dụng đất thì được ưu đãi về sử dụng đất.

Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê một lần mà lựa chọn chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất khi đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thuộc các trường hợp

nêu tại khoản 1 mục III của Thông tư này và đã nộp tiền sử dụng đất thì được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 110, Điều 113 của Luật Đất đai.

5.4. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng và từ đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng có mục đích kinh doanh thì thực hiện theo quy định tại Điều 134 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng trong các trường hợp còn lại ngoài các trường hợp nêu tại tiết a điểm này thì thực hiện theo quy định tại Điều 133 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

5.5. Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thực hiện theo quy định tại điểm 4.2 khoản 4 mục này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng từ đất ở sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

5.6. Hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 4.1 khoản 4 mục này.

Trường hợp cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng không nhằm mục đích kinh doanh chuyển sang loại hình hoạt động có mục đích kinh doanh thì hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo hướng dẫn tại các tiết c, d và đ điểm 4.1 và tiết b điểm 4.2 khoản 4 mục này.

Trường hợp cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng có mục đích kinh doanh chuyển sang loại hình hoạt động không nhằm mục đích kinh doanh thì hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo quy định tại các tiết a và b điểm 4.1 và điểm 4.2 khoản 4 mục này.

6. Nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, thuê hoặc thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

6.1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, thuê hoặc thuê lại quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thuê hoặc thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng.

Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê hoặc thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng.

6.2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để chuyển sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thuộc các trường hợp nêu tại khoản 1 mục III của Thông tư này thì hình thức sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo hướng dẫn tại các điểm 5.1, 5.2 và 5.3 khoản 5 mục này.

6.3. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoặc đất ở của hộ gia đình, cá nhân mà hình thành pháp nhân mới và trường hợp tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của tổ chức kinh tế trong nước, tổ chức nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng mà hình thành pháp nhân mới thì pháp nhân mới

được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 107 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

6.4. Thủ tục chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 122, 148, 149, 150, 151, 152, 155 và 156 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất sử dụng cho cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo hướng dẫn tại điểm 5.4 khoản 5 mục này. Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất được nộp đồng thời với hồ sơ chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới trước khi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi làm thủ tục cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới.

6.5. Thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, thuê hoặc thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất của cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng sử dụng có thời hạn thì thời hạn sử dụng đất là thời gian còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng vào mục đích khác để chuyển mục đích sang xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thì thời hạn sử dụng đất được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư theo hướng dẫn tại điểm 4.2 khoản 4 mục này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở để chuyển sang sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

c) Trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thì thời hạn sử dụng đất theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng không vượt quá thời hạn nêu tại tiết a và tiết b điểm này.

6.6. Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nông nghiệp để chuyển sang sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thì hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 4.1 khoản 4 mục này.

7. Xử lý các trường hợp đang sử dụng đất vào mục đích làm cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng

Các trường hợp đang sử dụng đất vào mục đích làm cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng thuộc trường hợp nêu tại khoản 1 mục III của Thông tư này được xử lý như sau:

7.1. Trường hợp người đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời gian còn lại của thời hạn sử dụng đất được giao, được thuê hoặc được công nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 110, Điều 113 và khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai.

7.2. Trường hợp người đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được tiếp tục sử dụng đất và

được ưu đãi về sử dụng đất theo quy định của pháp luật trong thời gian còn lại của thời hạn sử dụng đất đã được Nhà nước giao cho thuê.

8. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động về sử dụng đất

8.1. Đối với cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng hiện có mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng của tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định tại Điều 137 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng của hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định tại các Điều 135, 136 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

b) Trên cơ sở Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất của cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra thực tế và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp theo ủy quyền đối với diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích được giao và không có tranh chấp quyền sử dụng đất.

c) Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất ghi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định theo hướng dẫn tại điểm 4.1 và điểm 4.2 khoản 4 mục này.

Trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì thời hạn sử dụng đất được tính như sau:

- Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai (gọi là giấy tờ về quyền sử dụng đất) mà trong giấy tờ ghi rõ thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất 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 thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 66, Điều 67 của Luật Đất đai; thời hạn sử dụng đất 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;

- Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 66, Điều 67 của Luật Đất đai; thời hạn sử dụng đất 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 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau.

8.2. Đối với các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng của công lập đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nay chuyển sang loại hình ngoài công lập thì thực hiện như sau:

a) Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 143 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

b) Đối với đất sử dụng vào mục đích làm cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nay chuyển loại hình từ cơ sở công lập thành cơ sở ngoài công lập thì người đang sử dụng đất làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại Điều 143 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP để được chỉnh lý tên người sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 6 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8.3. Nguồn gốc sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển loại hình cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng được xác định lại theo quy định của pháp luật về đất đai tương ứng với mục đích sử dụng đất mới của cơ sở đó.

9. Thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đối với các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng

9.1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, thanh tra thường xuyên việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tình hình sử dụng đất tại các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng ở địa phương

9.2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra thường xuyên việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng, phối hợp với các cơ quan quản lý ngành cùng cấp và Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã tổ chức thanh tra thường xuyên tình hình sử dụng đất tại các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng, đề xuất xử lý và theo dõi, đôn đốc việc xử lý đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm chỉ đạo các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng trực thuộc thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức phổ biến và chỉ đạo thực hiện Thông tư này tại địa phương

3. Giám đốc các Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phổ biến và hướng dẫn triển khai thực hiện Thông tư này.

4. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo ./.

BỘ TRƯỞNG
Mai Ái Trục

Tên tổ chức, cá nhân
báo cáo:

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

Mẫu số 01/ĐĐ

Địa chỉ:
Số /BC-

Ngày tháng năm 200

BÁO CÁO

Kết quả rà soát hiện trạng quỹ đất đang quản lý, sử dụng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân

I. HIỆN TRẠNG QUỸ ĐẤT QUẢN LÝ, SỬ DỤNG

1. Tên cơ sở sử dụng đất:

2. Địa chỉ khu đất (ghi số tờ bản đồ, số thửa đất và tên đơn vị hành chính nơi có đất):

(Trường hợp khu đất có nhiều thửa đất thì lập danh sách từng thửa đất kèm theo)

3. Tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng: m²

3.1. Diện tích đất do chủ cơ sở đang trực tiếp sử dụng: m²

3.2. Diện tích đất đang cho thuê, cho mượn: m²

3.3. Diện tích đất đang bị lấn, bị chiếm: m²

3.4. Diện tích đất đang có tranh chấp: m²

3.5. Diện tích đất đã bố trí làm đất ở cho hộ gia đình cán bộ, công nhân viên đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ việc theo chế độ: m²

3.6. Diện tích đất chưa sử dụng: m²

4. Mục đích sử dụng đất theo Quyết định giao đất, cho thuê đất:

5. Tái sản gắn liền với diện tích đất mà chủ cơ sở đang trực tiếp sử dụng:

Nhà hoặc công trình xây dựng khác

Cây rừng, cây lâu năm

Loại nhà, công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng	Kết cấu	Loại cây	Diện tích có cây (m ²)

II. THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT THEO GIẤY TỜ HIỆN CÓ

Được sử dụng năm, sử dụng đến ngày tháng năm

III. NGUỒN GỐC SỬ DỤNG ĐẤT

1. Diện tích đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất m²
2. Diện tích đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: m²
3. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê một lần: m²
4. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê nhiều lần: m²
5. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê hàng năm m²
6. Diện tích đất nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất: m²
7. Diện tích đất thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác: m²
8. Diện tích đất có nguồn gốc khác (ghi cụ thể) m²

IV. NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI ĐÃ HOẶC CHƯA THỰC HIỆN

1. Loại nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện hoặc chưa thực hiện
 - 1.1. Tiền sử dụng đất đã nộp: đ, Số tiền còn nợ: đ
 - 1.2. Tiền thuê đất đã nộp: đ, tính đến ngày ... / ... /
 - 1.3. Thuế chuyển quyền SDD đã nộp: đ, Số tiền còn nợ: đ
 - 1.4. Lệ phí trước bạ đã nộp: đ, Số tiền còn nợ: đ
- Cộng tổng số tiền đã nộp: đ, Số tiền còn nợ: đ
2. Số tiền đã thanh toán có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước: đ
(Bằng chữ:)

V. GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HIỆN CÓ

- 1.
- 2.
- 3.

VI. KIẾN NGHỊ

1. Nhu cầu về diện tích sử dụng đất
 - 1.1. Diện tích đất xin được tiếp tục sử dụng trên khu đất hiện có: m²
 - 1.2. Diện tích đất xin mở rộng ngoài khu đất hiện có: m², trong đó:
 - Diện tích xin giao mới: m²; - Diện tích xin thuê mới: m²
 - 1.3. Hình thức thanh toán nghĩa vụ tài chính:
- 1.3. Kiến nghị giải pháp xử lý đối với diện tích đất đang bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp, diện tích đất đã bỏ trí làm nhà ở cho cán bộ và nhân viên:

Cam đoan nội dung báo cáo trên đây là đúng và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã báo cáo.

Kèm theo báo cáo có các giấy tờ sau đây:

- Trích lục bản đồ địa chính (hoặc bản trích đo địa chính khu đất quản lý, sử dụng).
- Thống kê các thửa đất do cơ sở đang sử dụng (nếu có nhiều thửa đất).
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có (bản sao không cần phải công chứng).

Ngày ... tháng ... năm ...

Người đứng đầu cơ sở báo cáo

(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu có)

(Kèm theo Báo cáo ra soát
hiện trạng sử dụng đất số
ngày tháng năm)

Ghi chú: Mẫu này lập cho toàn bộ diện tích đất của cơ sở và lập theo thứ tự từng thửa đất.

Cột 5: ghi đối với các trường hợp thuê, mượn đất, lấn chiếm đất, tranh chấp đất đai, được phân làm nhà ở

Côì 8: ðối với công trình xây dựng thì ghi diện tích xây dựng; ðối với cây rừng và cây lâu năm thì ghi diện tích cơ cây

Người lập
(Ký, ghi rõ họ tên)

Trên đây là những nội dung cơ bản về pháp chế tài chính và kế toán trong pháp chế tài chính và kế toán. Hy vọng rằng, thông qua bài viết này, các bạn đã có được những kiến thức cơ bản về pháp chế tài chính và kế toán. Nếu có bất kỳ thắc mắc nào, hãy liên hệ với chúng tôi để được hỗ trợ.

**QUYẾT ĐỊNH SỐ 51/2008/QĐ-TTg NGÀY 24-04-2008 CỦA THỦ TƯỚNG
CHÍNH PHỦ VỀ CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ CỦA NHÀ NƯỚC
ĐỐI VỚI CƠ SỞ SẢN XUẤT KINH DOANH
DÀNH RIÊNG CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TÀN TẬT**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 26 tháng 6 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 10 tháng 12 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Người tàn tật ngày 30 tháng 7 năm 1998;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Các cơ sở sản xuất kinh doanh dành riêng cho người lao động là người tàn tật (sau đây gọi chung là cơ sở kinh doanh) được áp dụng chính sách hỗ trợ quy định tại Quyết định này bao gồm: các doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp doanh, hợp tác xã; tổ hợp tác được thành lập theo quy định của pháp luật có trên 51% số lao động là người tàn tật và có quy chế hoạt động hoặc điều lệ phù hợp với đối tượng lao động là người tàn tật.

Điều 2. Chính sách hỗ trợ

1. Ưu đãi về thuế: cơ sở kinh doanh quy định tại Điều 1 Quyết định này được:

a. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp đối với phần thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Riêng đối với hoạt động kinh doanh hàng xuất khẩu (trừ xuất khẩu mặt hàng dệt, may không được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp) được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp đến hết năm 2011.

b. Miễn tiền thu sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê mặt nước. Trong thời gian được miễn tiền thu sử dụng đất, cơ sở kinh doanh không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; không được thế chấp, cầm cố, bảo lãnh, góp vốn liên doanh liên kết bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Ưu đãi về vay vốn của Ngân hàng Chính sách Xã hội như sau:

a. Điều kiện được vay:

- Các cơ sở kinh doanh có nhu cầu cần vay vốn để đầu tư sản xuất kinh doanh nhằm ổn định việc làm cho người tàn tật và thu hút thêm người tàn tật vào làm việc;

- Thực hiện đảm bảo tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

b. Lãi suất cho vay: bằng 50% mức lãi suất cho vay ưu đãi đối với các đối tượng khác vay vốn giải quyết việc làm của Ngân hàng Chính sách Xã hội. Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay trong hạn.

c. Mức vốn cho vay: được vay phần vốn còn thiếu của dự án đầu tư, sản xuất sau khi cơ sở sản xuất, kinh doanh đã sử dụng nguồn vốn tự có và các nguồn vốn hợp pháp khác, mức vốn vay tối đa cho một dự án căn cứ vào số lao động là người tàn tật được thu hút vào dự án và không quá 30 triệu đồng/một lần lao động thu hút.

d. Thời hạn vay vốn: thực hiện theo quy định hiện hành áp dụng đối với các dự án vay vốn giải quyết việc làm từ Ngân hàng Chính sách Xã hội.

3. Ngoài chính sách ưu đãi trên đây, cơ sở kinh doanh còn được Nhà nước hỗ trợ từ Quỹ

việc làm cho người tàn tật theo quy định tại Nghị định số 81/CP ngày 23 tháng 11 năm 1995 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ Luật Lao động về lao động là người tàn tật.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Quyết định này.

b. Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư bố trí vốn cho vay giải quyết việc làm, kinh phí cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách Xã hội để thực hiện cho vay theo quy định.

c. Định kỳ 6 tháng và hàng năm tổng hợp các báo cáo về tình hình thực hiện Quyết định này của Ngân hàng Chính sách Xã hội. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

2. Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Quyết định này.

3. Bộ Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính bố trí vốn cho vay giải quyết việc làm, kinh phí cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách Xã hội.

4. Ngân hàng Chính sách Xã hội có trách nhiệm:

a. Sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp cho vay giải quyết việc làm hàng năm và huy động vốn bảo đảm đủ nguồn cho vay theo quy định tại Quyết định này.

b. Hướng dẫn quy trình và thủ tục cho vay bảo đảm đơn giản, rõ ràng, dễ hiểu; thực hiện cho vay vốn, thu hồi nợ theo quy định; định kỳ 6 tháng và hàng năm báo cáo Bộ Tài chính.

5. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm:

a. Cân đối nguồn dự toán ngân sách địa phương hàng năm để cấp vốn cho Quỹ việc làm cho người tàn tật.

b. Phân công trách nhiệm cho các Sở, Ban, ngành thực hiện chính sách ưu đãi về thuế quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này; hướng dẫn các cơ sở kinh doanh sử dụng vốn vay có hiệu quả và trả được nợ cho Ngân hàng Chính sách Xã hội.

c. Kiểm tra, đánh giá tình hình và kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ quy định tại Quyết định này; định kỳ 6 tháng và hàng năm báo cáo Bộ Tài chính.

6. Hiệp hội sản xuất kinh doanh của người tàn tật Việt Nam có trách nhiệm phối hợp với Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội, các cơ quan liên quan giám sát tình hình thực hiện Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 5. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

**NGHỊ ĐỊNH SỐ 17/2006/NĐ-CP NGÀY 27-01-2006 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH HƯỚNG DẪN
THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 187/2004/NĐ-CP VỀ VIỆC
CHUYỂN CÔNG TY NHÀ NƯỚC THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN**

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001,

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi sửa đổi, bổ sung

Nghị định này quy định việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP). Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (gọi là Nghị định số 182/2004/NĐ-CP). Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP). Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (gọi là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP). Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (gọi là Nghị định số 187/2004/NĐ-CP).

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

1. Sửa đổi khoản 2 Điều 30 như sau:

"2. Việc chấp hành tối pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Trên cơ sở bản tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Trường hợp người xin giao đất, thuê đất là tổ chức kinh tế không thuộc sở hữu nhà nước thì phải kê khai tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất mà Nhà nước đã giao, đã cho thuê đối với tổ chức kinh tế đó và các tổ chức kinh tế khác có cùng chủ sở hữu."

2. Bổ sung khoản 4 vào Điều 30 như sau:

"4. Suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất được tính bằng tổng số vốn đầu tư trên đất chia cho tổng diện tích đất của dự án. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương để quy định suất đầu tư tối thiểu trên một đơn vị diện tích đất phù hợp với từng loại dự án và từng địa bàn đầu tư làm căn cứ cho việc thẩm định dự án và thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án đầu tư".

3. Bổ sung điểm đ và điểm e vào khoản 2 Điều 36 như sau:

"đ) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về khoáng sản; sử dụng đất để làm mặt bằng di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ theo yêu cầu bảo vệ môi trường hoặc theo quy hoạch mà không thể bố trí vào khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

e) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ công cộng bao gồm các công trình giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, giáo dục, đào tạo, văn hoá, khoa học kỹ thuật, y tế, thể dục, thể thao, chợ".

4. Sửa đổi khoản 7 Điều 36 như sau:

"7. Không được chuyển đất đã giao để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, xây dựng khu công nghiệp, làm mặt bằng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang mục đích xây dựng kinh doanh nhà ở. Đất ở trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và phù hợp với căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 31 của Luật Đất đai."

5. Sửa đổi điểm d và bổ sung điểm đ, điểm e, điểm g vào khoản 2 Điều 61 như sau:

"d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá ít nhất là hai lần nhưng không thành hoặc trường hợp chỉ có một nhà đầu tư lập dự án xin giao hoặc thuê một diện tích đất cụ thể để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch;

đ) Các trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, xây dựng nhà ở cho người nghèo và người có thu nhập thấp thuê hoặc mua, xây dựng nhà ở công vụ;

e) Trường hợp giao đất ở cho cán bộ, công chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền;

g) Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng".

6. Sửa đổi khoản 1 Điều 63 như sau:

"1. Doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất do Nhà nước giao hoặc cho thuê mà thực hiện cổ phần hoá thì doanh nghiệp cổ phần hoá được quyền lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất".

7. Bổ sung khoản 7 vào Điều 84 như sau:

"7. Đơn vị sự nghiệp kinh tế tự đảm bảo chi phí hoạt động thường xuyên được cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, nếu được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thì được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng".

8. Sửa đổi khoản 1 Điều 101 như sau:

"1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê được quy định như sau:

a) Đối với các thành phố, thị xã, các khu đô thị mới của các thành phố, thị xã hoặc các khu đô thị mới được quy hoạch phát triển thành thành phố, thị xã, không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở. Chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng theo dự án được xét duyệt hoặc theo dự án thành phần của dự án đầu tư đã được xét duyệt, tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng nội dung xây dựng và tiến độ ghi trong dự án đó;

b) Đối với các khu vực khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các dự án đầu tư kinh doanh nhà ở được thực hiện như quy định tại điểm a khoản này, trường hợp có dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng khu dân cư thì chủ đầu tư phải hoàn thành đúng với nội dung dự án đã được xét duyệt thì mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân".

9. Bổ sung Điều 111a như sau:

"Điều 111a. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với trường hợp được giao đất ở, đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, đất để thực hiện các dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Người được Nhà nước giao đất ở hoặc được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Người được Nhà nước giao đất để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, đất để thực hiện các dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không

được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

3. Người được Nhà nước giao đất để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, đất để thực hiện các dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

Trường hợp đang trong thời gian đầu tư xây dựng công trình mà người sử dụng đất không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất, tài sản đã đầu tư trên đất được xử lý theo quy định tại Điều 35 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Trường hợp dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng cơ bản mà nhà đầu tư không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án thì được bán tài sản gắn liền với đất; người mua tài sản được tiếp tục thực hiện dự án và phải sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xét duyệt".

10. Sửa đổi khoản 1 Điều 119 như sau:

"1. Hợp đồng hoặc giấy tờ khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao theo quy định sau:

a) Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao thì phải có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;

b) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất cho bên tham gia là hộ gia đình, cá nhân và bên còn lại là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài".

11. Sửa đổi khoản 5, khoản 6 Điều 130 như sau:

"5. Trước khi hết thời gian thông báo ít nhất là hai mươi (20) ngày, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về quyết định thu hồi đất.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất. Quyết định thu hồi đất phải bao gồm nội dung thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng và nội dung thu hồi đất chung cho tất cả các diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

Trường hợp trên khu đất thu hồi có diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định về thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

6. Sau khi có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định xét duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng".

12. Bãi bỏ khoản 3 Điều 149

13. Sửa đổi khoản 3 Điều 163 như sau:

"3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng, phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan".

14. Sửa đổi khoản 3 Điều 164 như sau:

"3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân".

Điều 3. Sửa đổi khoản 7 Điều 7 của Nghị định số 182/2004/NĐ-CP như sau:

"7. Hình thức, mức độ xử phạt được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ vi phạm, hậu quả của hành vi vi phạm hành chính, nhân thân của người có hành vi vi phạm hành chính, tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng. Tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng được áp dụng theo quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính".

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP

1. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 3 như sau:

"b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đã ứng trước tiền để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thì được trừ số tiền đã bồi thường về đất, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước; mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp".

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 như sau:

"1. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng; trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp".

3. Bổ sung khoản 3 vào Điều 28 như sau:

"3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất có mức sống thuộc diện hộ nghèo theo tiêu chí hộ nghèo do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội công bố trong từng thời kỳ thì được hỗ trợ để vượt qua hộ nghèo; mức hỗ trợ và thời gian hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định nhưng không dưới 3 năm và không quá 10 năm kể từ ngày hoàn thành việc thu hồi đất".

4. Sửa đổi Điều 29 như sau:

"Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp mà không được Nhà nước bồi thường bằng đất nông nghiệp tương ứng thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo quy định sau đây:

1. Được giao đất có thu tiền sử dụng đất tại vị trí có thể làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp; mức đất được giao do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khả năng quỹ đất và mức đất bị thu hồi của từng hộ gia đình, cá nhân để quy định; giá đất được giao bằng giá đất nông nghiệp tương ứng công với chi phí đầu tư hạ tầng trên đất nhưng không cao hơn giá đất tại thời điểm thu hồi đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố;

2. Trường hợp đặc biệt không có đất để bố trí như quy định tại khoản 1 Điều này thì những thành viên trong hộ gia đình còn trong độ tuổi lao động được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế ở địa phương; việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện chủ yếu bằng hình thức học nghề tại các cơ sở dạy nghề".

5. Bổ sung khoản 3 vào Điều 36 như sau:

"3. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở phải tái định cư thì việc bố trí tái định cư phải gắn với tạo việc làm hoặc chuyển đổi nghề nghiệp theo quy định sau đây:

a) Nếu là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà không được Nhà nước bồi thường bằng đất nông nghiệp tương ứng với đất nông nghiệp đã bị thu hồi thì việc bố trí tái định cư được gắn với giao đất làm mặt bằng sản xuất, dịch vụ phi nông nghiệp như quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị định này;

b) Nếu là hộ gia đình, cá nhân sản xuất, dịch vụ phi nông nghiệp thì việc tái định cư phải gắn với tạo việc làm từ sản xuất, dịch vụ phi nông nghiệp; trường hợp đặc biệt không có đất đủ điều kiện để tái định cư gắn với tạo việc làm từ sản xuất, dịch vụ phi nông nghiệp thì hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định này".

6. Sửa đổi khoản 2 Điều 48 như sau:

"2. Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án; mức cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với thực tế ở địa phương và tùy theo quy mô, tính chất, đặc điểm của từng loại dự án; việc chi tiêu, thanh quyết toán được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện khi thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho nhiều dự án trên địa bàn thì có thể cân đối mức kinh phí được trích của từng dự án cho phù hợp với thực tế nhưng phải bảo đảm tổng kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án đó".

Điều 5. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 4 như sau:

"2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố, trường hợp tại thời điểm giao đất mà giá nhà chưa sản xuất với giá chuyển quyền sử dụng đất được tính trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp".

2. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 6 như sau:

"a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao không được công nhận là đất ở hoặc đất nông nghiệp sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp".

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 11 như sau:

"4. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đầu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, trừ trường hợp khi chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất quy định tại Điều 12 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP".

4. Bổ sung khoản 4 và khoản 5 vào Điều 15 như sau:

"4. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này, nếu chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, số tiền sử dụng đất ghi nợ được tính theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất), tặng cho quyền sử dụng đất đối với người ngoài diện thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự (trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai) hoặc được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi thì phải nộp cho Nhà nước số tiền còn nợ. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất có trách nhiệm chính lý xoá số tiền nợ đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ cho Nhà nước.

Các giao dịch về quyền sử dụng đất đối với đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn ghi nợ tiền phải nộp cho Nhà nước đều không có giá trị pháp lý.

5. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư được nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được xét duyệt".

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17 như sau:

"1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà đất đó đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu còn nợ tiền sử dụng đất thì được tiếp tục ghi nợ và phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 4 Điều 15 của Nghị định này".

Điều 6. Sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 187/2004/NĐ-CP như sau:

"b) Trường hợp doanh nghiệp cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất thì phải tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá theo giá đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố; nếu giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cổ phần hoá thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp. Trình tự và thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về đất đai".

Điều 7. Điều khoản thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Bãi bỏ các quy định trước đây trái với quy định của Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Phan Văn Khải

**THÔNG TƯ SỐ 01/2005/TT-BTNMT NGÀY 13-04-2005 CỦA BỘ TÀI
NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN MỘT SỐ ĐIỀU
CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 181/2004/NĐ-CP NGÀY 29 THÁNG 10 NĂM 2004 CỦA
CHÍNH PHỦ VỀ THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI**

Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định 181) mà trong quá trình triển khai thực hiện, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và người sử dụng đất đề nghị được hướng dẫn áp dụng cụ thể hơn.

I. HƯỚNG DẪN BỔ SUNG VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, XÁC ĐỊNH MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, XÁC ĐỊNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Về hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã nhận trước ngày 16 tháng 11 năm 2004

1.1. Đối với hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã nộp trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 (ngày Nghị định 181 có hiệu lực thi hành) thì tiếp tục thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành) nếu thuộc các trường hợp sau đây:

a) Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư phê duyệt dự án đầu tư trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 đối với các dự án có nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước hoặc các dự án có vốn đầu tư của nước ngoài;

b) Đã nộp đầy đủ hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho chức năng nhận hồ sơ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 đối với các dự án không có nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước hoặc không phải dự án có vốn đầu tư của nước ngoài;

c) Đã nộp đầy đủ hồ sơ xin giao đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại cơ quan có chức năng nhận hồ sơ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trước ngày 16 tháng 11 năm 2004.

1.2. Người được giao đất, được thuê đất, được phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại điểm 1.1 mục này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định hiện hành.

1.3. Việc giải quyết hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại điểm 1.1 mục này phải kết thúc trước ngày 30 tháng 06 năm 2005.

2. Về việc công nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 48 của Nghị định 181

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước quy định tại điểm a và điểm d khoản 1 Điều 4 của Nghị định 181, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa có quyết định quản lý hoặc chưa thực hiện quản lý thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Về thời hạn sử dụng đất

3.1. Thời hạn sử dụng đất đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được xác định dựa vào các căn cứ sau:

a) Mục đích sử dụng đã được xác định đối với đất đưa ra đấu giá;

b) Thời hạn sử dụng đất đối với từng mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Luật Đất đai

3.2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định như sau:

a) Trường hợp có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ ghi rõ thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo giấy tờ đó;

b) 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 thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai và Điều 78 của Nghị định 181; thời hạn sử dụng đất 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) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai và Điều 78 của Nghị định 181; thời hạn sử dụng đất 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 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

3.3. Thời hạn sử dụng đất đã xác định theo quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 mục này được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người sử dụng đất.

4. Về xác định mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng khác đối với thửa đất

4.1. Việc xác định mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng khác đối với thửa đất quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định 181 được quy định cụ thể như sau:

a) Mục đích sử dụng chính được xác định theo quy định tại Điều 14 của Luật Đất đai; ngoài mục đích sử dụng chính, người sử dụng đất có thể sử dụng vào các mục đích khác nhưng không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất vào mục đích chính;

b) Đối với đất thuộc nhóm phi nông nghiệp thì mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng khác của thửa đất phải cùng loại đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cùng loại đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, Nhà nước cho thuê đất;

c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà trong dự án có nhiều hạng mục công trình có mục đích sử dụng đất khác nhau thì phải ghi rõ diện tích theo mục đích sử dụng chính và diện tích theo các mục đích sử dụng khác trong văn bản phê duyệt dự án hoặc văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án.

4.2. Thời hạn sử dụng đất của thửa đất có mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng khác là thời hạn sử dụng của đất có mục đích sử dụng chính.

Trường hợp dự án xây dựng kinh doanh nhà ở cao tầng, trong đó có một số tầng được sử dụng làm các căn hộ để ở, một số tầng được sử dụng làm cơ sở dịch vụ, thương mại, cho thuê thì mục đích sử dụng chính là mục đích sử dụng làm đất ở và thời hạn sử dụng của thửa đất là ổn định lâu dài.

II. HƯỚNG DẪN XỬ LÝ ĐỐI VỚI ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Về việc thực hiện các dự án theo phương thức sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng

1.1. Đối với các dự án đã triển khai và đã thực hiện việc giao đất đối với khu đất trả cho nhà đầu tư, trong đó quy định nhà đầu tư được sử dụng đất với thời hạn ổn định lâu dài theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai thì nay được tiếp tục sử dụng với thời hạn ổn định lâu dài.

1.2. Đối với dự án đã có trong danh mục các dự án được sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng của địa phương được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì xử lý như sau:

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 để chọn chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng công trình kết cấu hạ tầng theo trình tự quy định tại Điều 23 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP thì được tiếp tục thực hiện theo trình tự đó; Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng và giao đất để trả cho nhà đầu tư đã bỏ

vốn xây dựng công trình kết cấu hạ tầng theo thẩm quyền quy định tại Luật Đất đai;

b) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu trong thời gian từ ngày 16 tháng 11 năm 2004 đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà không thực hiện theo đúng phương thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng quy định tại Điều 62 Nghị định 181 thì phải xoá kết quả và tổ chức thực hiện theo đúng quy định tại Điều 62 của Nghị định 181;

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chưa tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu để chọn chủ đầu tư thực hiện dự án thì thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy định tại Điều 62 của Nghị định 181.

2. Về trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

2.1. Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án khác với mục đích sử dụng đất của thửa đất mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã xét duyệt thì trình tự giải quyết được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất thì thực hiện thủ tục đăng ký hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người đang sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục đăng ký hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với nhà đầu tư;

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân thì trước khi cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với thời hạn của dự án đầu tư;

d) Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp có thời hạn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì sau khi hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất, hết thời hạn nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, nhà đầu tư được tiếp tục thuê đất của Nhà nước trong thời hạn còn lại của dự án đầu tư.

2.2. Trường hợp trong khu vực đất thực hiện dự án phát triển kinh tế không thuộc trường hợp được Nhà nước thu hồi đất (nhà đầu tư thỏa thuận trực tiếp với người đang sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để có đất thực hiện dự án theo quy định tại khoản 6 Điều 36 của Nghị định 181) có một phần diện tích đất không được tham gia thị trường bất động sản thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất thực hiện thu hồi đất để cho thuê hoặc giao cho nhà đầu tư theo quy định sau:

a) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; trường hợp cần chuyển mục đích sử dụng đất thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc đăng ký theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại Điều 39 và Điều 40 của Luật Đất đai, quyết định cho thuê đất hoặc giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư đối với phần diện tích đất không được tham gia thị trường bất động sản, giá đất giao hoặc giá thuê đất tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất quy định;

c) Thời hạn giao đất, cho thuê đất phù hợp với thời hạn sử dụng đất đã xác định trong dự án đầu tư;

d) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đầy đủ vào ngân sách nhà nước.

2.3. Trường hợp trong khu vực đất thực hiện dự án bao gồm nhiều diện tích đất có nguồn gốc khác nhau do nhận chuyển nhượng, do thuê quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất, do nhận góp vốn, do Nhà nước giao, do Nhà nước cho thuê thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho thửa đất mới là toàn bộ khu vực đất thực hiện dự án, trong đó tại điểm 8 Mục II

(Nguồn gốc sử dụng đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi rõ diện tích đất đối với từng nguồn gốc sử dụng đất, trường hợp tại điểm 8 Mục II không đủ chỗ ghi từng nguồn gốc sử dụng đất thì lập trang bổ sung theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư này và đóng dấu giáp lai (dấu của cơ quan tài nguyên và môi trường) với trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về việc thu hồi đất để thực hiện chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn

3.1. Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Nghị định 181 bao gồm đất để sử dụng cho các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khu hành chính, khu dân cư, khu sản xuất và dịch vụ, công trình công cộng, quốc phòng, an ninh, cơ sở tôn giáo, nghĩa trang, nghĩa địa tại các khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu quy hoạch làm khu đô thị, khu quy hoạch làm khu dân cư nông thôn.

3.2. Việc thu hồi đất để sử dụng cho các dự án quy định tại điểm 3.1 mục này được thực hiện theo khu vực đã quy hoạch sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc được thực hiện theo dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã xét duyệt, được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt.

3.3. Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án quy định tại điểm 3.1 mục này theo các phương thức quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Nghị định 181.

4. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao để thực hiện dự án thuộc các lĩnh vực y tế, văn hoá, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao

4.1. Tổ chức, cá nhân được giao đất miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc lĩnh vực y tế, văn hoá, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao đang trong thời gian đầu tư xây dựng công trình nếu không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án đầu tư thì Nhà nước thu hồi đất, tài sản đã đầu tư trên đất được xử lý theo quy định tại Điều 35 của Nghị định 181.

4.2. Trường hợp dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng cơ bản, nếu nhà đầu tư không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án thì được bán tài sản gắn liền với đất, người mua tài sản được tiếp tục thực hiện dự án phải sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xét duyệt.

5. Về việc thế chấp hoặc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuê lại đất tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

5.1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp và các khu vực tương tự trong khu kinh tế, khu công nghệ cao theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181 (gọi chung là khu công nghiệp) mà trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền cho thuê lại đất đã được đầu tư xây dựng xong kết cấu hạ tầng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu người thuê lại đất đã trả tiền cho cả thời gian thuê lại đất thì người thuê lại đất được thế chấp hoặc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

5.2. Trường hợp phải xử lý quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp hoặc bảo lãnh để thu hồi nợ thì người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại theo hợp đồng thuê lại đất.

III. BỔ SUNG QUY ĐỊNH VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Về việc đính chính và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.1. Việc đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 42 của Nghị định 181 được thực hiện như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cùng cấp đã cấp;

b) Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì việc đính chính nội dung được quy định như sau:

b 1- Sở Tài nguyên và Môi trường đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để

thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

b.2- Phòng Tài nguyên và Môi trường đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở, cộng đồng dân cư.

c) Trường hợp phải đính chính sơ đồ thửa đất mà làm cho sơ đồ thửa đất không rõ ràng thì bổ sung thêm trang sơ đồ thửa đất theo quy định tại Mục 2 Phần này.

d) Trường hợp nội dung đính chính do có nhiều sai sót về kỹ thuật làm nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ sau khi đính chính thì được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đối với trường hợp quy định tại điểm e khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181.

đ) Việc đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện khi có đơn hoặc văn bản phát hiện có sai sót về nội dung đã ghi trên giấy, có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có đất hoặc biên bản kiểm tra của tổ kiểm tra do cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền đính chính thành lập.

1.2. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 42 của Nghị định 181 được thực hiện như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cùng cấp đã cấp.

b) Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp sai lỗi tự nhiên cả thửa đất, thu hồi đất hoặc khi cấp đổi giấy chứng nhận, cấp mới giấy chứng nhận đối với trường hợp có thay đổi ranh giới thửa đất, được quy định như sau:

b.1- Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b.2- Phòng Tài nguyên và Môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở, cộng đồng dân cư.

c) Khi thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường không phải ra quyết định hành chính về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thực hiện đồng thời với thủ tục cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất.

1.3. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 42 của Nghị định 181 do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo thẩm quyền quy định tại điểm 1.2 mục này ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan thi hành án có hiệu lực thi hành.

2. Về trang bổ sung sơ đồ thửa đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trường hợp đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động về sử dụng đất, bổ sung hoặc chỉnh lý biến động về tài sản gắn liền với đất mà làm cho sơ đồ thửa đất tại Mục V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ ràng thì bổ sung sơ đồ thửa đất kèm theo tài sản gắn liền với đất (nếu có) vào trang bổ sung về sơ đồ thửa đất theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Thông tư này. Trang bổ sung này phải được đánh số thứ tự và đóng dấu giáp lai (dấu của cơ quan tài nguyên và môi trường) với trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Việc ghi tên người sử dụng đất lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 43 của Nghị định 181 đối với đất thuộc quyền sử dụng chung được thực hiện như sau:

3.1. Trường hợp hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất mà các thành viên của hộ gia đình đã được ghi trên quyết định giao đất thì tại Mục I (Tên người sử dụng đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi "Hộ" và ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thỏa thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3.2. Trường hợp vợ và chồng cùng nhận chuyển quyền sử dụng đất (cùng có tên trong Hợp đồng hoặc văn bản nhận quyền sử dụng đất) thì tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3.3. Trường hợp hộ gia đình nhận chuyển quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình bao gồm các thành viên và đã được ghi đầy đủ trong các giấy tờ về nhận chuyển quyền sử dụng đất thì tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi họ, tên chủ hộ hoặc ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng mà một trong hai người là chủ hộ hoặc ghi họ, tên người đại diện của hộ gia đình; họ, tên người được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có văn bản thoả thuận của các thành viên của hộ gia đình có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3.4. Trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng chung đối với thửa đất mà phải ghi họ, tên của tất cả những người sử dụng đất đó nhưng tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ chỗ để ghi thì tại Mục I chỉ ghi họ, tên của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiếp theo ghi "cùng với những người sử dụng đất có tên trong danh sách kèm theo giấy chứng nhận này"; danh sách những người sử dụng chung thửa đất phải được in hoặc viết vào trang phụ theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Thông tư này. Trang phụ sau khi lập được đóng dấu giáp lai (dấu của cơ quan tài nguyên và môi trường) với trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.5. Trường hợp nhiều người thuộc hàng thừa kế được thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật thì ghi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau:

a) Khi đã xác định được đầy đủ tất cả mọi người được hưởng quyền thừa kế theo pháp luật thì ghi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm 3.4 mục này;

b) Khi chưa xác định được đầy đủ mọi người được hưởng quyền thừa kế theo pháp luật thì chỉ cấp một (01) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đại diện, tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi "Người đại diện là" và sau đó ghi tiếp họ, tên người đại diện; lập danh sách những người khác thuộc hàng thừa kế có quyền sử dụng chung thửa đất theo quy định tại điểm 3.4 mục này. Tại Mục IV (Ghi chú) ghi: "Chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất".

4. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp gồm nhiều thửa đất liên kề nhau thuộc quyền sử dụng của cùng một người sử dụng đất

4.1. Trường hợp có nhiều thửa đất nông nghiệp liên kề nhau thuộc quyền sử dụng của cùng một người sử dụng đất mà người sử dụng đất có yêu cầu thì được cấp một (01) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các thửa đất đó mà không phải thực hiện thủ tục hợp các thửa đất đó thành một (01) thửa.

4.2. Sơ đồ thửa đất tại Mục V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thể hiện tất cả các thửa đất liên kề nhau.

4.3. Mục II (Thửa đất được quyền sử dụng) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi theo quy định sau:

a) Không ghi nội dung tại điểm 1 (Thửa đất số) và điểm 2 (Tờ bản đồ số);

b) Tại điểm 3 (Địa chỉ thửa đất) ghi địa chỉ của khu vực gồm các thửa đất liên kề nhau;

c) Tại điểm 4 (Diện tích) ghi tổng diện tích sử dụng của tất cả các thửa đất liên kề nhau;

d) Tại điểm 5 (Hình thức sử dụng đất) ghi tổng diện tích sử dụng đối với tất cả các thửa đất liên kề nhau;

đ) Tại điểm 6 (Mục đích sử dụng đất) ghi "đất nông nghiệp";

e) Không ghi nội dung tại điểm 7 (Thời hạn sử dụng đất) và điểm 8 (Nguồn gốc sử dụng đất).

4.4. Lập bảng thống kê các thửa đất được quyền sử dụng vào trang phụ theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Thông tư này. Trang phụ sau khi lập được đóng dấu giáp lai (dấu của cơ quan tài nguyên và môi trường) với trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về việc ghi nhận tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

5.1. Việc ghi nhận về tài sản gắn liền với đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện như sau:

a) Không đo vẽ, ghi nội dung vào Mục III (Tài sản gắn liền với đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vào Mục III (Những thay đổi trong quá trình sử dụng đất và ghi chú) trên trang sổ địa chính đối với các trường hợp sau:

a.1- Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm,

a.2- Đất mà chưa hình thành tài sản trên đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

a.3- Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có nhu cầu ghi nhận tài sản gắn liền với đất,

b) Trường hợp không thuộc quy định tại tiết a điểm này thì tài sản gắn liền với đất được đo vẽ và thể hiện trên bản đồ địa chính; ghi nội dung vào Mục III trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Mục III trên trang sổ địa chính như sau:

b.1- Đối với nhà ở (không phải nhà chung cư) hoặc công trình xây dựng dạng nhà khác thì ghi "Nhà ở (hoặc Nhà xưởng, Nhà kho...), ... tầng (ghi số tầng), diện tích xây dựng ... m² (ghi diện tích chiếm đất), loại nhà ... (ghi loại vật liệu làm khung chịu lực, loại vật liệu làm tường, loại vật liệu làm sàn đối với nhà nhiều tầng, loại vật liệu làm mái)";

b.2- Đối với nhà chung cư thì ghi (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư và nội dung tương ứng trên trang sổ địa chính) "Nhà chung cư ... tầng (ghi số tầng), diện tích xây dựng ... m² (ghi diện tích chiếm đất), tổng số ... căn hộ (ghi tổng số căn hộ), loại nhà ... (ghi loại vật liệu làm khung chịu lực, loại vật liệu làm tường, loại vật liệu làm sàn đối với nhà nhiều tầng; loại vật liệu làm mái, trường hợp loại nhà đã có mẫu sẵn thì chỉ ghi chung loại nhà như loại nhà bê tông lắp ghép mà không cần ghi cụ thể về loại tường, loại sàn, loại mái)";

b.3- Đối với căn hộ của nhà chung cư thuộc sở hữu của hộ gia đình, cá nhân thì ghi (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chủ sở hữu căn hộ của nhà chung cư và nội dung tương ứng trên trang sổ địa chính) "Căn hộ chung cư, số ... (ghi số hiệu của căn hộ), tầng số ... (ghi vị trí tầng có căn hộ), diện tích ... m² (ghi diện tích sử dụng của căn hộ)";

b.4- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc khác thì ghi "Công trình ... (ghi loại công trình như hạ tầng khu công nghiệp, giao thông, thủy lợi, khu vui chơi, công trình xây dựng khác), bao gồm các hạng mục: ... , diện tích ... m²; ... , diện tích ... m²; ... (ghi tên các hạng mục công trình cụ thể và diện tích chiếm đất của hạng mục công trình đó)";

b.5- Đối với cây rừng hoặc cây lâu năm thì ghi "Rừng cây (hoặc Cây lâu năm) ... (ghi loại cây rừng hoặc cây lâu năm), diện tích ... m² (ghi diện tích rừng hoặc vườn cây lâu năm)".

c) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được xác nhận theo quy định của pháp luật thì sau những nội dung đã ghi theo quy định tại tiết b điểm này ghi tiếp "thuộc sở hữu của ... (ghi tên chủ sở hữu)" tại Mục III trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Mục III trên trang sổ địa chính.

d) Sơ đồ tài sản gắn liền với đất được vẽ lên sơ đồ thửa đất tại Mục V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm ranh giới nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc, rừng cây, cây lâu năm, khu vui chơi, khu xử lý chất thải và các công trình xây dựng khác; trường hợp ranh giới là những đoạn thẳng thì ghi chiều dài cạnh theo đơn vị mét làm tròn đến một (01) chữ số thập phân dọc theo đoạn thẳng đó.

đ) Quy định về nội dung ghi nhận tài sản gắn liền với đất tại tiết b điểm này thay thế quy định tại khoản 4 Điều 3 của Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và hướng dẫn ghi tài sản gắn liền với đất từ dòng 1 tới dòng 6 trang 4 của mẫu sổ địa chính ban hành kèm theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Quy định về vẽ sơ đồ tài sản gắn liền với đất tại tiết d điểm này thay thế quy định tại điểm c khoản 6 Điều 3 của Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5.2. Việc ghi nhận bổ sung về tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và trên sổ địa chính được thực hiện theo quy định sau:

a) Việc ghi nhận bổ sung về tài sản gắn liền với đất được thực hiện khi tài sản gắn liền với đất chưa được ghi nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đối với tài sản gắn liền với đất được hình thành sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Bổ sung về tài sản gắn liền với đất được ghi nhận tại Mục VI (Những thay đổi sau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại mục III (Những thay đổi trong quá trình sử dụng đất và ghi chú) trên trang sổ địa chính như sau:

b 1- **Cột Ngày, tháng, năm**: ghi thời điểm thực hiện việc ghi nhận bổ sung về tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b 2- **Cột Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý**: ghi nội dung thông tin về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại tiết b điểm 5.1 mục này;

b 3- **Cột Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền**: Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường ký, đóng dấu xác nhận theo thẩm quyền;

c) Bổ sung sơ đồ về tài sản gắn liền với đất vào sơ đồ thửa đất đã vẽ tại Mục V (Sơ đồ thửa đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5.3. Việc chỉnh lý biến động về tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên sổ địa chính được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp có thay đổi về loại tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về quy mô tài sản gắn liền với đất đã ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải thực hiện chỉnh lý biến động về tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Bảng mục độ thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi nhận tại mục III trên trang sổ địa chính;

c) Chỉnh lý biến động về tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên sổ địa chính được thực hiện theo quy định tại tiết b và tiết c điểm 5.2 mục này.

Trường hợp chỉnh lý biến động về tài sản trên đất mà làm cho sơ đồ thửa đất không rõ ràng thì bổ sung thêm trang sơ đồ thửa đất theo quy định tại mục 2 Phần này.

6. Về việc chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ

6.1. Trường hợp có biến động về sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm 6.2 mục này hoặc có biến động về tài sản gắn liền với đất thì các biến động đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc trên trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo

6.2. Trường hợp có biến động về sử dụng đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 48 của Luật Đất đai và khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181 hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo mẫu giấy quy định tại Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; các thông tin, sơ đồ về nhà ở gắn liền với đất ở đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ghi lại trên giấy chứng nhận mới, bao gồm việc ghi họ và tên chủ sở hữu nhà ở, số giấy chứng nhận đã cấp, ngày và cơ quan cấp.

7. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp

7.1. Diện tích đất bao gồm cả đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo đang sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 55 của Nghị định 181 và có đủ điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 51 của Luật Đất đai.

7.2. Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp do cơ sở tôn giáo sử dụng được áp dụng như thời hạn sử dụng đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai.

8. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp khi chuyển đổi tư cách pháp nhân

8.1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và chuyển quyền sử dụng đất của mình cho doanh nghiệp tư nhân sử dụng thì doanh nghiệp tư nhân được tiếp tục sử dụng; nếu doanh nghiệp tư nhân có đơn yêu cầu thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của hộ gia đình, cá nhân.

8.2. Trường hợp hợp tác xã giải thể để thành lập doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần thì phải thực hiện thủ tục Nhà nước thu hồi đất đối với đất do Nhà nước đã giao cho hợp tác xã không thu tiền sử dụng đất và thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với pháp nhân mới thành lập theo quy định của pháp luật về đất đai; đối với các loại đất khác thì xử lý theo quy định tại Điều 109 của Nghị định 181.

8.3. Trường hợp doanh nghiệp tư nhân giải thể để thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần thì thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có thay đổi về thừa đất.

IV. HƯỚNG DẪN BỔ SUNG MỘT SỐ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

1. Về trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất

Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Nghị định 181 được thực hiện như sau:

1.1. Chủ đầu tư dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường bảy (07) bộ hồ sơ thẩm định bao gồm:

a) Văn bản Dự án kèm theo toàn bộ các phụ lục của Dự án;

b) Quyết định phê duyệt Dự án của chủ đầu tư.

1.2. Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ thẩm định đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản về nhu cầu sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, rà soát cụ thể nhu cầu sử dụng đất so với định mức sử dụng đất đối với loại đất có quy định về định mức sử dụng đất, hình thành văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất và gửi cho chủ đầu tư dự án.

2. Về trình tự, thủ tục xác nhận việc chấp hành pháp luật về đất đai

Trình tự, thủ tục xác nhận việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định 181 được thực hiện như sau:

2.1. Người xin giao đất, thuê đất lập Bản kê khai về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về việc chấp hành pháp luật đất đai trong quá trình thực hiện từng dự án theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; gửi Bản kê khai đã lập đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang xin giao, xin thuê.

2.2. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản kê khai, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Phiếu yêu cầu đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã được giao, được thuê để lấy ý kiến nhận xét; Phiếu yêu cầu được lập theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Thông tư này.

2.3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu yêu cầu, Sở Tài nguyên và Môi trường được yêu cầu xác nhận có trách nhiệm lập và gửi Bản nhận xét theo Mẫu số 07 ban hành kèm theo Thông tư này cho Sở Tài nguyên và Môi trường có Phiếu yêu cầu.

2.4. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản nhận xét, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang xin giao, xin thuê có trách nhiệm tổng hợp, lập Bản

đánh giá theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Thông tư này và đưa vào hồ sơ xem xét việc giao đất, cho thuê đất.

3. Về trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

3.1. Việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181 được thực hiện dựa trên cơ sở hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng giữa tổ chức kinh tế sử dụng đất và doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; người thuê, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng khu công nghiệp được thực hiện tương tự như quy định tại Điều 149 của Nghị định 181, trong đó Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao có trách nhiệm xác nhận hợp đồng thay cho việc chứng thực hợp đồng của Công chứng nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thuê, thuê lại đất trong khu công nghiệp theo quy định sau:

a) Hồ sơ đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng được nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; hồ sơ gồm có:

a.1- Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao (hợp đồng do các bên lập theo mẫu do Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định);

a.2- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Việc đăng ký được thực hiện như sau:

b.1- Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

b.2- Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đăng ký kèm theo trích sao hồ sơ địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thuê, thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng và gửi trả kết quả cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b.3- Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết quả giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới cho người sử dụng đất; thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc; gửi bản trích sao nội dung chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để chỉnh lý bản sao hồ sơ địa chính.

4. Về thời hạn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Việc giải quyết các nội dung quy định tại Điều 159 và Điều 160 của Nghị định 181 về việc giải quyết tranh chấp đất đai đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất được thực hiện theo thời hạn như sau:

4.1. Thời hạn hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân nhận được đơn của các bên tranh chấp.

4.2. Thời hạn giải quyết tranh chấp lần đầu là không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn của các bên tranh chấp.

4.3. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết lần đầu, nếu không đồng ý thì các bên tranh chấp có thể gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết tranh chấp lần cuối cùng, quá thời hạn trên sẽ không được tiếp nhận đơn xin giải quyết tranh chấp.

4.4. Thời hạn giải quyết tranh chấp lần cuối cùng là không quá bốn mươi lăm (45) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn của các bên tranh chấp.

5. Về mẫu các hợp đồng khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất

Mẫu các hợp đồng khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định tại Thông tư liên tịch của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trong thời gian chưa ban hành Thông tư liên tịch, hợp đồng khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất được lập theo mẫu quy định tại Thông tư số 1883/2001/TT- TCĐC ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không xác nhận về điều kiện thực hiện quyền trên hợp đồng đó.

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo việc triển khai thực hiện Thông tư này. Trong quá trình triển khai, nếu có vướng mắc về quy định của pháp luật, cần được phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tiếp tục xử lý.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Mai Ái Trục

**DANH MỤC CÁC THỪA ĐẤT CÓ NGUỒN GỐC KHÁC NHAU SỬ DỤNG ĐỂ THỰC HIỆN
CÙNG MỘT DỰ ÁN**

Tên Dự án:

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Số phát hành GCNQSDĐ:

Số thửa tự	Diện tích (m ²)	Nguồn gốc sử dụng	Ghi chú

..... ngày..... tháng năm

Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

TRANG BỐ SUNG VỀ SƠ ĐỒ THỪA ĐẤT

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Số phát hành GCNQSDĐ:

IV. Sơ đồ thửa đất:

Tỷ lệ

Ngày..... tháng..... năm

Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường

(Ký tên, đóng dấu)

DANH SÁCH NGƯỜI SỬ DỤNG CHUNG THỬA ĐẤT

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Số phát hành GCNQSDĐ:

Số thứ tự	Tên người sử dụng đất	Năm sinh	Giấy tờ của người sử dụng đất			Địa chỉ của người sử dụng đất
			Số	Ngày cấp	Nơi cấp	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

Hướng dẫn: Ghi theo Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường

....., ngày..... tháng năm

Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường

(Ký tên, đóng dấu)

DANH SÁCH CÁC THỪA ĐẤT NÔNG NGHIỆP LIÊN KẾ ĐƯỢC CẤP CÙNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Số phát hành GCNQSDĐ:

Tại xã....., huyện....., tỉnh.....

Số thứ tự (01)	Thửa đất số (02)	Tờ bản đồ số (03)	Diện tích (m ²) (04)	Mục đích sử dụng (05)	Thời hạn sử dụng (06)	Nguồn gốc sử dụng (07)	Tài sản gắn liền với đất (08)

..... ngày tháng năm

Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường

(Ký tên, đóng dấu)

Hướng dẫn: Nội dung thông tin về từng thửa đất ghi ở các cột theo Điều 3 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường

**BẢN TỰ KẾ KHAI CỦA NHÀ ĐẦU TƯ VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT, TÌNH TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT
ĐÃ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO, CHO THUÊ**

1. Tên nhà đầu tư:

2. Tình hình sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê:

Số thứ tự	Tên dự án, công trình	Diện tích đã được giao, cho thuê (m ²)	Địa điểm sử dụng đất (xã, huyện, tỉnh)	Được giao đất, cho thuê đất từ ngày, tháng, năm	Tình trạng sử dụng đất			Nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện	
					Diện tích sử dụng đúng mục đích (m ²)	Diện tích sử dụng không đúng mục đích (m ²)	Diện tích chưa sử dụng (m ²)	Loại nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện	Số tiền còn nợ (triệu đồng)
	Cộng								

..... ngày tháng năm

Nhà đầu tư

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích được giao, chưa đưa đất vào sử dụng, nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai thì phải
giải trình rõ lý do

ỦY BAN NHÂN DÂN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI
TRƯỜNG
Số:/.....

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

....., ngày tháng năm

PHIẾU YÊU CẦU NHẬN XÉT

Về việc chấp hành pháp luật đất đai của ... (ghi tên nhà đầu tư) trong quá trình sử dụng đất để thực hiện dự án tại tỉnh (thành phố)

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

(Ghi tên tỉnh, thành phố nơi nhà đầu tư đang sử dụng đất)

Để có căn cứ giao đất, cho thuê đất đối với (ghi tên nhà đầu tư xin giao đất, thuê đất) để thực hiện dự án (ghi tên dự án đầu tư), đề nghị quý Sở nhận xét việc chấp hành pháp luật đất đai của (ghi tên nhà đầu tư xin giao đất, thuê đất nêu trên) tại tỉnh, thành phố về những nội dung sau:

1. Tên dự án

2. Tình trạng sử dụng đất của dự án

2.1. Diện tích đã được Nhà nước giao, cho thuê; trong đó:

- Diện tích sử dụng đúng mục đích được giao, được thuê;
- Diện tích sử dụng không đúng mục đích được giao, được thuê;
- Diện tích chưa đưa vào sử dụng;

2.2. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai:

2.3. Việc chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường

3. Đánh giá chung:

(Trường hợp nhà đầu tư có nhiều dự án thì nhận xét đối với từng dự án theo các nội dung trên)

Đề nghị quý Sở gửi bản nhận xét về việc chấp hành pháp luật đất đai của nhà đầu tư về địa chỉ trước ngày/...../.....

Giám đốc

Sở Tài nguyên và Môi trường

(Ký tên và đóng dấu)

ỦY BAN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số:/.....

....., ngày..... tháng năm

NHẬN XÉT

Về việc chấp hành pháp luật đất đai của ... (ghi tên nhà đầu tư) trong quá trình sử dụng đất để thực hiện dự án tại tỉnh (thành phố)

Kính gửi:

Sở Tài nguyên và Môi trường (ghi tên tỉnh, thành phố nơi nhà đầu tư đang sử dụng đất) nhận xét việc chấp hành pháp luật về đất đai của (ghi tên nhà đầu tư đang sử dụng đất) tại (ghi địa điểm mà nhà đầu tư đang sử dụng đất) như sau:

1. Tên dự án:**2. Tình trạng sử dụng đất của dự án:****2.1. Diện tích đã được Nhà nước giao, cho thuê: m², trong đó:**

- Diện tích sử dụng đúng mục đích được giao, được thuê: m²
- Diện tích sử dụng không đúng mục đích được giao, được thuê: m²
- Diện tích chưa đưa vào sử dụng: m²

2.2. Nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện:

- Loại nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện:

Số tiền còn nợ: triệu đồng.

2.3. Việc chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường:**3. Đánh giá chung**

(Trường hợp nhà đầu tư có nhiều dự án thì lần lượt nhận xét đối với từng dự án theo các nội dung trên).

Giám đốc**Sở Tài nguyên và Môi trường**

(Ký tên và đóng dấu)

ỦY BAN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

SỐ

....., ngày tháng năm

ĐÁNH GIÁ

Về việc chấp hành pháp luật đất đai của ... (ghi tên nhà đầu tư) trong quá trình sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê

Kính gửi:

Sở Tài nguyên và Môi trường (ghi tên tỉnh, thành phố nơi nhà đầu tư xin giao đất, thuê đất) nhận xét việc chấp hành pháp luật đất đai của (ghi tên nhà đầu tư xin giao đất, thuê đất) như sau:

1. Tổng số dự án đang sử dụng đất:

2. Tổng diện tích đã được Nhà nước giao, cho thuê: m²,
trong đó:

- Có ... dự án sử dụng đất đúng mục đích được giao, được thuê với diện tích m²;

- Có ... dự án sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê với diện tích đất sử dụng không đúng mục đích m²;

- Có ... dự án còn đất chưa đưa vào sử dụng với diện tích đất chưa sử dụng m²;

3. Nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện:

- Có ... dự án còn nợ nghĩa vụ tài chính (ghi loại nghĩa vụ tài chính) với số tiền triệu đồng;

4. Việc chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường:

- Có ... dự án có vi phạm quy định (ghi loại hình vi phạm) với mức độ (ghi mức độ vi phạm);

5. Đánh giá chung:

Giám đốc

Sở Tài nguyên và Môi trường

(Ký tên và đóng dấu)

NGHỊ ĐỊNH SỐ 38/1991/NĐ-CP NGÀY 26-05-1991 CỦA CHÍNH PHỦ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 181/2004/NĐ-CP NGÀY 29 THÁNG 10 NĂM 2004, NGHỊ ĐỊNH SỐ 149/2004/NĐ-CP NGÀY 27 THÁNG 7 NĂM 2004 VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 160/2005/NĐ-CP NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2005

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Tài nguyên nước ngày 20 tháng 5 năm 1998;

Căn cứ Luật Khoáng sản ngày 20 tháng 3 năm 1996 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khoáng sản ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,

NGHỊ ĐỊNH

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Điều 123 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai như sau:

“Điều 123. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Việc giao đất trồng cây hàng năm, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, làm muối được thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn đề nghị giao đất, thuê đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất, trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng.

Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án giao đất chung cho tất cả các trường hợp được giao đất tại địa phương; lập Hội đồng tư vấn giao đất của địa phương gồm có Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng, các thành viên gồm đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện của Hội Nông dân, trưởng các điểm dân cư thuộc địa phương và cán bộ địa chính (sau đây gọi là Hội đồng tư vấn giao đất) để xem xét và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp được giao đất.

b) Căn cứ vào ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân, công khai ý kiến phản hồi tại nơi đã niêm yết danh sách; hoàn chỉnh phương án giao đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) xét duyệt.

Hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường gồm: Đơn đề nghị giao đất của hộ gia đình, cá nhân; biên bản xét giao đất của Hội đồng tư vấn giao đất; danh sách công khai các trường hợp được giao đất; tổng hợp ý kiến của nhân dân và bản tổng hợp ý kiến phản hồi (nếu có); phương án giao đất đã hoàn thiện và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp xã, tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp xã gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường.

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định phương án giao đất; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định giao đất; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc giao đất trên thực địa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm này không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện nhận đủ hồ sơ theo quy định cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận. Trong đó, thời gian thực hiện các

công việc tại Phòng Tài nguyên và Môi trường không quá hai mươi (20) ngày làm việc và tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ từ Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến.

2. Việc giao đất, cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn đề nghị giao đất, thuê đất tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng.

Đối với trường hợp đề nghị giao đất, thuê đất để nuôi trồng thủy sản thì phải có phương án hoặc dự án nuôi trồng thủy sản được cơ quan quản lý thủy sản cấp huyện thẩm định và phải có bản cam kết bảo vệ môi trường hoặc báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn đề nghị giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường. Thời gian hoàn thành công việc nêu tại điểm này không quá bảy (7) ngày làm việc.

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra các trường hợp đề nghị giao đất, thuê đất; xác minh thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc nêu tại điểm d khoản này và trình cấp Giấy chứng nhận; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất. Thời gian hoàn thành công việc nêu tại điểm này không quá hai mươi (20) ngày làm việc.

d) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, in Giấy chứng nhận và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường. Thời gian hoàn thành công việc nêu tại điểm này không quá mười (10) ngày làm việc.

3. Tiêu chuẩn để hộ gia đình, cá nhân được giao đất nông nghiệp theo thứ tự ưu tiên cho hộ gia đình, cá nhân không có đất sản xuất, thiếu đất sản xuất nông nghiệp theo bình quân diện tích đất nông nghiệp tại xã."

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 149/2004/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2004 của Chính phủ quy định việc cấp phép thăm dò, khai thác, sử dụng tài nguyên nước, xả nước thải vào nguồn nước:

1. Khoản 3 Điều 7 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"3. Thời hạn của giấy phép khai thác, sử dụng nước dưới đất không quá mười lăm (15) năm và được xem xét gia hạn nhiều lần, mỗi lần gia hạn không quá mười (10) năm. Đối với trường hợp nguồn nước đảm bảo khai thác ổn định lâu dài, thời hạn tối thiểu của giấy phép khai thác, sử dụng nước dưới đất là năm (05) năm."

2. Điểm e, khoản 1 Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"c) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao chụp kèm theo bản chính để đối chiếu hoặc bản sao chụp có xác nhận của cơ quan, tổ chức đăng ký cấp phép của một trong các loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nơi đất giềng khai thác như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Các giấy tờ hợp lệ khác về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp đất nơi đất giềng khai thác thuộc quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp phép thì phải có văn bản thỏa thuận cho sử dụng đất giữa tổ chức, cá nhân khai thác với tổ chức, cá nhân đang có quyền sử dụng đất."

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 160/2005/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Khoáng sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khoáng sản:

1. Điểm c khoản 1 Điều 60 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"c) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao chụp kèm theo bản chính để đối chiếu hoặc bản sao chụp có xác nhận của cơ quan, tổ chức đăng ký cấp phép đối với văn bản xác nhận về tư cách pháp nhân của tổ chức xin cấp giấy phép thăm dò khoáng sản là tổ chức trong nước hoặc giấy phép đầu tư (nếu có) đối với tổ chức xin cấp giấy phép thăm dò khoáng sản là tổ chức nước ngoài hoặc tổ chức liên doanh có bên nước ngoài".

2. Bổ sung khoản 7 Điều 60 như sau:

"7. Số lượng hồ sơ cấp, cấp lại, gia hạn, cho phép trả lại, chuyển nhượng giấy phép thăm dò khoáng sản, cho phép tiếp tục thực hiện quyền thăm dò khoáng sản quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 và khoản 6 Điều này phải nộp là 01 bộ".

3. Điểm d khoản 1 Điều 61 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"đ) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao chụp kèm theo bản chính để đối chiếu hoặc bản sao chụp có xác nhận của cơ quan, tổ chức đăng ký cấp phép đối với văn bản xác nhận về tư cách pháp nhân của tổ chức xin cấp giấy phép khai thác khoáng sản là tổ chức trong nước mà không phải là tổ chức đã được cấp giấy phép thăm dò hoặc giấy phép đầu tư (nếu có) đối với tổ chức xin cấp giấy phép khai thác khoáng sản là tổ chức nước ngoài hoặc tổ chức liên doanh có bên nước ngoài".

4. Bổ sung khoản 7 Điều 61 như sau:

"7. Số lượng hồ sơ cấp, gia hạn, cho phép trả lại, chuyển nhượng giấy phép khai thác khoáng sản, cho phép tiếp tục thực hiện quyền khai thác khoáng sản quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và khoản 5 Điều này phải nộp là 01 bộ".

5. Khoản 4 Điều 63 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"4. Thời hạn quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này không bao gồm ngày làm việc khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép hoạt động khoáng sản lấy ý kiến của các cơ quan hữu quan về các vấn đề liên quan đến việc cấp giấy phép hoạt động khoáng sản. Thủ trưởng cơ quan hữu quan được xin ý kiến có trách nhiệm gửi ý kiến chính thức bằng văn bản trong thời hạn chậm nhất là mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị góp ý. Văn bản góp ý kiến phải chỉ rõ những điểm đồng ý, không đồng ý, những kiến nghị về việc sửa đổi, bổ sung".

6. Khoản 2 Điều 64 được sửa đổi như sau:

"2. Bản sao Đề án thăm dò và bản sao Giấy phép thăm dò".

Điều 4. Bãi bỏ các quy định sau:

1. Bãi bỏ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19; điểm b khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 149/2004/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2004 của Chính phủ quy định việc cấp phép thăm dò, khai thác, sử dụng tài nguyên nước, xả nước thải vào nguồn nước.

2. Bãi bỏ quy định tại Điều 24, Điều 30, Điều 47, Điều 48, Điều 51, khoản 1 Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 59 và Điều 62; bỏ cụm từ "chế biến khoáng sản" tại khoản 2 Điều 26, Điều 34, khoản 6 Điều 44, khoản 1 Điều 45, Điều 53, Điều 54; bỏ cụm từ "khảo sát" tại khoản 5 Điều 44; bỏ cụm từ "khảo sát", cụm từ "chế biến" tại Điều 63 của Nghị định số 160/2005/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Khoáng sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khoáng sản.

Điều 5. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 7 năm 2011.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

NGHỊ ĐỊNH SỐ 181/2004/NĐ-CP NGÀY 29-10-2004 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Nghị định này quy định việc thi hành Luật Đất đai đã được Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.

2. Việc quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất, thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế, thanh tra đất đai; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo quy định tại các nghị định khác của Chính phủ.

3. Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm:

- a) Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai;
- b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai;
- c) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất được quy định như sau:

1. Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.
2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích, đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân và các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác của địa phương.
3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cộng đồng dân cư.
4. Người đứng đầu cơ sở tôn giáo là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo.
5. Chủ hộ gia đình là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.
6. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của mình.
7. Người đại diện cho những người sử dụng đất mà có quyền sử dụng chung thửa đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đó.

Điều 3. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

1. Người đứng đầu của tổ chức chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau:

- a) Tổ chức được giao quản lý các công trình công cộng quy định tại khoản 3 Điều 91 của Nghị

định này;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) theo quy định tại khoản 1 Điều 87 của Nghị định này;

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

d) Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

4. Người đại diện của cộng đồng dân cư chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất lâm nghiệp được giao cho cộng đồng dân cư để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

Điều 4. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

1. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét giải quyết khiếu nại về việc đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng theo các chính sách ruộng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong các trường hợp sau:

a) Đất bị tịch thu, trưng thu, trưng mua khi thực hiện cải cách ruộng đất ở miền Bắc; chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam;

b) Đất đã hiến tặng cho Nhà nước, cho hợp tác xã và tổ chức khác, cho hộ gia đình, cá nhân;

c) Đất đã góp vào hợp tác xã nông nghiệp theo quy định của Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao;

d) Đất thổ cư mà Nhà nước đã giao cho người khác để làm đất ở; đất ở và đất vườn đã giao lại cho hợp tác xã để đi khai hoang; ruộng đất đã bị thu hồi để giao cho người khác hoặc điều chỉnh cho người khác khi giải quyết tranh chấp ruộng đất;

đ) Đất đã chia cho người khác khi hưởng ứng cuộc vận động san sẻ bớt một phần ruộng đất để chia cho người không có ruộng và thiếu ruộng tại miền Nam sau ngày giải phóng.

2. Việc giải quyết các trường hợp khiếu nại, tranh chấp về đất đai phải căn cứ vào pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra các quan hệ đất đai dẫn đến khiếu nại, tranh chấp bao gồm các văn bản có liên quan đến đất đai sau đây:

a) Luật cải cách ruộng đất ban hành ngày 04 tháng 12 năm 1953 của nước Việt Nam dân chủ cộng hoà;

b) Thông tư số 73/Tg ngày 07 tháng 7 năm 1962 của Thủ tướng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc quản lý đất của tư nhân cho thuê, đất vắng chủ, đất bỏ hoang tại nội thành, nội thị;

c) Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao ban hành ngày 01 tháng 5 năm 1969;

d) Nghị quyết số 125-CP ngày 28 tháng 6 năm 1971 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc tăng cường công tác quản lý ruộng đất;

đ) Nghị định số 47-CP ngày 15 tháng 3 năm 1972 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà ban hành Điều lệ tạm thời về việc lựa chọn địa điểm công trình và quản lý đất xây dựng;

e) Nghị quyết số 28-CP ngày 16 tháng 12 năm 1973 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc di chuyển dân cư để giải phóng lòng sông;

g) Quyết định số 129-CP ngày 25 tháng 5 năm 1974 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc ban hành chính sách đối với các hợp tác xã mở rộng diện tích phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp ở trung du và miền núi.

h) Nghị định số 01/NĐ/75 ngày 05 tháng 3 năm 1975 của Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam về chính sách ruộng đất;

i) Chỉ thị số 235-CT/TW ngày 20 tháng 8 năm 1976 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng Lao động Việt Nam về việc thực hiện Nghị quyết của Bộ Chính trị về vấn đề ruộng đất ở miền Nam;

k) Quyết định số 188/CP ngày 25 tháng 9 năm 1976 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam Việt Nam;

l) Quyết định số 318/CP ngày 14 tháng 12 năm 1978 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về xoá bỏ hình thức bóc lột tư bản chủ nghĩa về ruộng đất và xúc tiến điều chỉnh ruộng đất ở nông thôn miền Nam;

m) Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước;

n) Luật Đất đai năm 1987 và Nghị định số 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai năm 1987;

o) Quyết định số 13-HĐBT ngày 01 tháng 02 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất.

3. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có công trình xây dựng trên đất do Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội và văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

Điều 5. Kinh phí cho công tác quản lý nhà nước về đất đai

1. Ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho hoạt động quản lý nhà nước về đất đai và đầu tư cho hoạt động sự nghiệp địa chính (bao gồm khảo sát, đo đạc, lập các loại bản đồ về đất đai, đánh giá phân hạng đất, lập, thẩm định, công bố và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất đai và các hoạt động sự nghiệp địa chính khác) theo quy định của pháp luật.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan có liên quan xây dựng chế độ, tiêu chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật cho các hoạt động sự nghiệp địa chính để làm cơ sở cho việc bố trí và quản lý kinh phí.

3. Ngân sách trung ương bảo đảm nhiệm vụ chỉ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và sự nghiệp địa chính ở Trung ương. Ngân sách địa phương bảo đảm nhiệm vụ chỉ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và sự nghiệp địa chính ở địa phương theo quy định về phân cấp quản lý.

Điều 6. Phân loại đất

1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đất đang sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất ổn định, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác định loại đất, mục đích sử dụng đất.

2. Ngoài mục đích sử dụng đất chính đã được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này,

người sử dụng đất được sử dụng kết hợp vào các mục đích khác nhưng không làm ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chính và không trái với quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đất đai được phân loại theo các nhóm như sau:

- a) Nhóm đất nông nghiệp;
- b) Nhóm đất phi nông nghiệp;
- c) Nhóm đất chưa sử dụng

4. Nhóm đất nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

a) Đất sản xuất nông nghiệp bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm.

Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;

- b) Đất lâm nghiệp bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;
- c) Đất nuôi trồng thủy sản;
- d) Đất làm muối;
- đ) Đất nông nghiệp khác.

Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

5. Nhóm đất phi nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

a) Đất ở - bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất chuyên dùng bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng.

Đất sử dụng vào mục đích công cộng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, cảng đường thủy, bến phà, bến xe ô tô, bãi đỗ xe, ga đường sắt, cảng hàng không; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; hệ thống đường dây tải điện, hệ thống mạng truyền thông, hệ thống dẫn xăng, dầu, khí; đất sử dụng làm nhà trẻ, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng người già và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở tập luyện thể dục - thể thao, công trình văn hóa, điểm bưu điện - văn hóa xã, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà tang lễ, cầu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma túy, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ; đất để chất thải, bãi rác, khu xử lý chất thải;

c) Đất tôn giáo, tín ngưỡng bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

d) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

đ) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

e) Đất phi nông nghiệp khác.

Đất phi nông nghiệp khác là đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất tại đô thị sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ

thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

6. Nhóm đất chưa sử dụng được chia thành các loại đất sau:

- a) Đất bằng chưa sử dụng;
- b) Đất đồi núi chưa sử dụng;
- c) Núi đá không có rừng cây.

Điều 7. Xác định thửa đất

1. Thửa đất mà trên đó có một mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

- a) Thửa đất có ranh giới xác định trong quá trình sử dụng đất;
- b) Thửa đất có ranh giới được xác định khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất;

c) Thửa đất có ranh giới được xác định khi hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (gọi là hợp thửa) hoặc tách một thửa sử dụng thành nhiều thửa đất (gọi là tách thửa) do yêu cầu xác định quản lý hoặc yêu cầu của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

2. Thửa đất mà trên đó có nhiều mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp mà xác định được ranh giới phân chia giữa các mục đích sử dụng thì thửa đất được xác định theo từng mục đích sử dụng;

b) Trường hợp có mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng phụ được sử dụng theo mùa vụ trong năm hoặc sử dụng đồng thời trên diện tích đất đó thì thửa đất được xác định như quy định tại khoản 1 Điều này và phải xác định mục đích sử dụng chính và mục đích sử dụng phụ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 45 của Nghị định này.

Chương II HỆ THỐNG TỔ CHỨC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ DỊCH VỤ VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 8. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở gần với quản lý tài nguyên và môi trường, cơ bộ máy tổ chức cụ thể như sau:

- a) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- b) Cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là Sở Tài nguyên và Môi trường;
- c) Cơ quan quản lý đất đai ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn cụ thể về tổ chức bộ máy của Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường; hướng dẫn việc bổ nhiệm và miễn nhiệm cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn, quy định nhiệm vụ và tiêu chuẩn của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xây dựng tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại địa phương và bố trí cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ.

Điều 9. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công có chức năng tổ chức thực hiện đăng ký sử dụng đất và biến động về sử dụng đất, quản lý hồ sơ địa chính và giúp cơ quan tài nguyên và môi trường trong việc thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và thành lập các chi nhánh của Văn phòng tại các địa bàn cần thiết.

Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào nhu cầu đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 10. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất hoạt động theo loại hình đơn vị sự nghiệp có thu hoặc doanh nghiệp nhà nước thực hiện nhiệm vụ công ích do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thành lập để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển đi nơi khác trước khi Nhà nước quyết định thu hồi đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được giao quản lý.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn về tổ chức và hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất.

Điều 11. Tổ chức hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai

1. Tổ chức sự nghiệp có thu, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì được cấp phép hoạt động hoặc được đăng ký hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Các lĩnh vực hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai bao gồm:

- a) Tư vấn về giá đất;
- b) Tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- c) Dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính;
- d) Dịch vụ về thông tin đất đai.

3. Trách nhiệm quy định điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai như sau:

- a) Bộ Tài chính quy định điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất;
- b) Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định điều kiện hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dịch vụ về thông tin đất đai, điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính.

Chương III QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 12. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn thực hiện quy hoạch.

2. Đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước theo các mục đích sử dụng gồm đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan và công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đã không có rừng cây.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ theo quy định sau:

- a) Đối với đất đang sử dụng thì đánh giá sự phù hợp và không phù hợp của hiện trạng sử dụng

đất so với tiềm năng đất đai, so với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, khả năng áp dụng tiến bộ khoa học - công nghệ trong sử dụng đất;

b) Đối với đất chưa sử dụng thì đánh giá khả năng đưa vào sử dụng cho các mục đích.

4. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt của kỳ quy hoạch trước.

5. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch và định hướng cho kỳ tiếp theo phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của các ngành và các địa phương.

6. Xây dựng các phương án phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch được thực hiện như sau:

a) Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất các khu vực sử dụng đất nông nghiệp theo mục đích sử dụng đất, loại đất mà khi chuyển mục đích sử dụng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các khu vực sử dụng đất phi nông nghiệp theo chức năng làm khu dân cư đô thị, khu dân cư nông thôn, khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử, văn hoá, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn; các khu vực đất chưa sử dụng.

Việc khoanh định được thực hiện đối với khu vực đất có diện tích thể hiện được lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

b) Xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng sang mục đích khác, trong đó có diện tích đất dự kiến phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án.

7. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung sau:

a) Phân tích hiệu quả kinh tế bao gồm việc dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

b) Phân tích ảnh hưởng xã hội bao gồm việc dự kiến số hộ dân phải di dời, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất;

c) Đánh giá tác động môi trường của việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của phương án phân bổ quỹ đất.

8. Lựa chọn phương án phân bổ quỹ đất hợp lý căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường thực hiện ở khoản 7 Điều này.

9. Thể hiện phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

10. Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường cần phải áp dụng đối với từng loại đất, phù hợp với địa bàn quy hoạch.

11. Xác định giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất phù hợp với đặc điểm của địa bàn quy hoạch.

Điều 13. Nội dung kế hoạch sử dụng đất

1. Đánh giá, phân tích kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước gồm:

a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;

b) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;

c) Kết quả khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;

d) Chất lượng việc thực hiện các chỉ tiêu trong kế hoạch sử dụng đất;

đ) Việc thực hiện các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và chi phí cho bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

2. Lập kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn, quốc phòng, an ninh, đối với các công trình, dự án đã có chủ đầu tư thì lập danh mục kèm theo quy mô sử dụng đất, địa điểm, dự kiến tiến độ thực hiện và tiến độ thu hồi đất.

3. Lập kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, xác định khu vực được chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp theo các nội dung sau:

a) Xác định địa điểm, diện tích và tiến độ chuyển đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác;

b) Xác định khu vực đất được đăng ký chuyển đổi cơ cấu sử dụng các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.

4. Lập kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích bao gồm việc xác định địa điểm, diện tích và tiến độ khai hoang đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

5. Cụ thể hoá việc phân bổ diện tích các loại đất trong kế hoạch sử dụng đất đến từng năm.

6. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Xác định giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất bảo đảm thực hiện đúng tiến độ kế hoạch.

Điều 14. Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm các nội dung theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này; phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn phải được thể hiện trên bản đồ địa chính; trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt thì phải thể hiện trên bản đồ địa chính.

2. Kế hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm các nội dung theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và gắn với thửa đất.

Điều 15. Trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của Bộ, ngành, địa phương.

2. Bộ Quốc phòng tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng.

Bộ Quốc phòng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng tại địa phương.

3. Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích an ninh.

Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích an ninh tại địa phương.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Sở, ban, ngành của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của ngành, địa phương.

5. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Phòng, ban của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân phường, thị trấn, Ủy ban nhân dân xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị có trách nhiệm phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của ngành, địa phương.

6. Ủy ban nhân dân xã nơi không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã.

7. Ban quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho toàn khu công nghệ cao.

8. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với phần diện tích đất giao cho Ban quản lý khu kinh tế được xác định trong quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại được thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn.

9. Cơ quan, tổ chức có nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thuê các tổ chức được phép hoạt động trong lĩnh vực lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm tư vấn trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

10. Không phải lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đối với huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với xã, phường, thị trấn nếu việc sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo không có thay đổi; trường hợp có thay đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất trong cùng một nhóm mà diện tích đất phải thay đổi mục đích sử dụng dưới mười phần trăm (10%) so với kỳ quy hoạch trước thì chỉ quyết định việc điều chỉnh phần diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng.

Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao được lập một lần cho toàn khu; trường hợp có thay đổi nhu cầu sử dụng đất thì lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Điều 16. Lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước

1. Quy hoạch sử dụng đất của cả nước được lập dựa vào các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 22 của Luật Đất đai.

2. Trước khi kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mười tám (18) tháng, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm gửi văn bản đề xuất nhu cầu sử dụng đất của ngành và địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời gian năm (05) tháng kể từ khi nhận được nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước theo quy định sau:

a) Thẩm tra nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo;

b) Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo bảo đảm cho việc thực hiện phương án chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước;

c) Gửi dự thảo báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước đến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ để lấy ý kiến.

4. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo báo cáo, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Trong thời hạn không quá hai (02) tháng kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên

và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, hoàn chỉnh báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ.

6. Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất của cả nước gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

7. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh mục tiêu chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc trong trường hợp do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ. Khi lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến góp ý của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan đến loại đất phải điều chỉnh. Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

c) Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

Điều 17. Lập và điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước

1. Kế hoạch sử dụng đất của cả nước được lập dựa vào các căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 22 của Luật Đất đai.

2. Việc lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước đối với năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu) được thực hiện đồng thời với việc lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước quy định tại Điều 16 của Nghị định này. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được lập chung với hồ sơ quy hoạch sử dụng đất. Nội dung kế hoạch sử dụng đất là tiến độ triển khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cho năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch và cụ thể hoá đến từng năm bảo đảm cho việc thực hiện phương án kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước.

3. Việc lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước năm (05) năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối) được quy định như sau:

a) Trước khi bắt đầu kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối mười hai (12) tháng, Bộ Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất của cả nước và quy định tại khoản 1 Điều này để xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối bảo đảm cho việc thực hiện phương án kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước và xây dựng dự thảo báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất, gửi dự thảo báo cáo thuyết minh đến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ để lấy ý kiến;

b) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo báo cáo, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá hai (02) tháng kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, hoàn chỉnh báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất để trình Chính phủ.

4. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối bao gồm:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về kế hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của cả nước;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

5. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước, điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ. Khi lập hồ sơ điều chỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến góp ý của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan đến loại đất phải điều chỉnh. Hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước bao gồm:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

Điều 18. Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn quy định tại khoản 5 Điều 25 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải được giới thiệu đến từng tổ dân phố, thôn, xóm, buôn, ấp, làng, bản, phum, sóc và các điểm dân cư khác; đồng thời phải được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp trực tiếp của nhân dân hoặc ý kiến đóng góp thông qua đại diện của điểm dân cư, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức đoàn thể ở địa phương; lấy ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Thời hạn lấy ý kiến đóng góp của nhân dân quy định tại khoản 1 Điều này là ba mươi (30) ngày.

3. Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu ý kiến đóng góp của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Điều 19. Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trình Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các Bộ, cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các Bộ, cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn chỉnh hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; gửi năm (5) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Chính phủ xét duyệt.

Điều 20. Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; gửi ba (3) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

Điều 21. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;
- b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;
- c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp

y. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; gửi bốn (04) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm b khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

3. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được trình đồng thời với hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quy định tại Điều 20 của Nghị định này hoặc được trình muộn hơn nhưng phải được xét duyệt trong năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất trước đó.

Điều 22. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân xã để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã trình Hội đồng nhân dân xã thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; gửi ba (03) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân xã thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm b khoản này, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

Điều 23. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế để hoàn chỉnh hồ sơ.

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế gửi bốn (04) bộ hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã được hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

Điều 24. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Kỳ quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh là mười (10) năm phù hợp với kỳ quy hoạch sử dụng đất của địa phương và của cả nước;

b) Kỳ kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh là năm (05) năm phù hợp với kỳ kế hoạch sử dụng đất của địa phương và của cả nước.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đánh giá tình hình quân lý, sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;

c) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh giao lại cho địa phương để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội;

d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đánh giá tình hình quân lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh của kỳ kế hoạch trước đó;

b) Xác định vị trí, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kế hoạch năm (05) năm và cụ thể hoá đến từng năm;

c) Xác định cụ thể vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh bàn giao lại cho địa phương quản lý trong năm (05) năm;

d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

Điều 25. Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh tại địa phương;

c) Báo cáo thuyết minh tổng hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến các Bộ, ngành có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các Bộ, ngành có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi năm (05) bộ hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã được hoàn chỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Chính phủ xét duyệt.

Điều 26. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

a) Bổ sung, điều chỉnh hoặc hủy bỏ các công trình, dự án trong kỳ quy hoạch, kế hoạch;

b) Thay đổi cơ cấu các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp; thay đổi vị trí, diện tích các khu đất đã khoanh định theo chức năng trong nhóm đất phi nông nghiệp; thay đổi chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng;

c) Thay đổi tiến độ thực hiện kế hoạch nhanh hơn hoặc chậm hơn từ ba (03) năm trở lên so với kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

d) Giải pháp tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh mục tiêu chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc trong trường hợp do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất.

3. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và của phường, thị trấn, xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy

hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của khu vực cần điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

4. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết khu vực cần điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

5. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Chính phủ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về điều chỉnh nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh tại địa phương;

c) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

6. Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết thực hiện như sau:

a) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này;

b) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;

c) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 21 của Nghị định này;

d) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này;

đ) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định này;

e) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định này;

g) Việc lấy ý kiến khi thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết chỉ thực hiện đối với các cơ quan có liên quan đến diện tích các loại đất phải điều chỉnh.

Điều 27. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước đã được Quốc hội quyết định tại trụ sở cơ quan Bộ trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đăng Công báo; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của Chính phủ và trích đăng trên báo hàng ngày của Trung ương.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt

tại trụ sở cơ quan mình trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và trích đăng trên báo của địa phương.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và các dự án, công trình đầu tư đã được xét duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt tại trụ sở Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên trang thông tin điện tử của khu công nghệ cao, khu kinh tế và trích đăng trên một báo ngành và một báo địa phương nơi có quy hoạch đó.

5. Toàn bộ tài liệu về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt phải được công bố công khai như việc công bố quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

6. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được quản lý theo chế độ mật.

Điều 28. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương. Khi phát hiện những trường hợp sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch đã được công bố thì xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm chính về việc không ngăn chặn, không xử lý kịp thời, để xảy ra trường hợp sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt tại địa phương.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương; phát hiện và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp phát hiện vi phạm về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để xem xét xử lý.

Trường hợp phát hiện nhu cầu thực tế cần điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp về nhu cầu đó.

4. Hằng năm, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của địa phương đến ngày 31 tháng 12; thời hạn nộp báo cáo được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trước ngày 15 tháng 01 năm sau;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trước ngày 31 tháng 01 năm sau;

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 02 năm sau.

5. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm chỉ đạo việc thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an

ninh trên địa bàn cả nước.

Hàng năm, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm báo cáo Chính phủ về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến ngày 31 tháng 12 đồng thời gửi một (01) bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, thời hạn nộp báo cáo là trước ngày 31 tháng 01 năm sau.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cả nước để báo cáo Chính phủ, thời hạn nộp báo cáo là trước ngày 15 tháng 3 năm sau.

7. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ kế hoạch sử dụng đất.

Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối và báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 29. Xử lý đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà sau ba (03) năm không được thực hiện

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phép điều chỉnh vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ này hoặc kỳ tiếp theo đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà sau ba (03) năm không được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Diện tích đất để thực hiện các công trình, dự án đầu tư phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng nhưng chưa đủ kinh phí để thực hiện;

b) Diện tích đất để thực hiện các công trình, dự án đầu tư phục vụ mục đích phát triển kinh tế mà xác định được nhà đầu tư vào năm cuối của thời hạn ba (03) năm phải công bố điều chỉnh hoặc hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đất đai.

2. Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố hủy bỏ kế hoạch sử dụng đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng.

Chương IV GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT

Điều 30. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

1. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản sau:

a) Dự án đầu tư của tổ chức có sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc dự án có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư.

b) Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan thẩm định về nhu cầu sử dụng đất trên cơ sở xem xét hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

d) Đơn xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất hoặc giao đất làm nhà ở.

đ) Đơn xin giao đất của cộng đồng dân cư có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

2. Việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Trên cơ sở bản tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 31. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất

1. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý.

2. Thẩm quyền thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 44 của Luật Đất đai.

Trường hợp thu hồi đất để giao, cho thuê đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà trên khu đất bị thu hồi có hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hoặc có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất. Căn cứ vào quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng hộ gia đình, cá nhân.

3. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất do điều chỉnh dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 32. Thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đã giao, đã cho thuê trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2004).

Điều 33. Thời hạn sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê

1. Đất do Nhà nước giao, cho thuê thì thời hạn sử dụng đất tính từ ngày có quyết định giao, cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất đã được giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà trong quyết định giao đất hoặc trong hợp đồng thuê đất không ghi rõ thời hạn giao, cho thuê thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68, Điều 71, Điều 78, khoản 5 Điều 84, khoản 3 Điều 86, khoản 1 Điều 87 của Nghị định này và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

2. Người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại của thời hạn ghi trong quyết định giao đất hoặc trong hợp đồng thuê đất.

Điều 34. Tiếp tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp; gia hạn thời hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất khi hết thời hạn sử dụng

1. Khi hết thời hạn sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm

nh nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng, nhận chuyển quyền sử dụng được tiếp tục sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai, trừ trường hợp Nhà nước có quyết định thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 4, 7, 8 và 11 Điều 38 của Luật Đất đai.

2. Việc gia hạn thời hạn sử dụng đất với các loại đất sử dụng có thời hạn không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định sau:

a) Trước thời điểm kết thúc thời hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì người sử dụng đất làm đơn gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để xem xét, giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều 67 của Luật Đất đai.

b) Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất nông nghiệp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai.

c) Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xác định theo dự án bổ sung đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt nhưng không vượt quá thời hạn đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục hoặc xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều này hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai.

4. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường rà soát về thời hạn sử dụng đất để quyết định thu hồi đất đối với những trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 35. Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ có phần giá trị còn lại đó thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

Trường hợp đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ có phần giá trị còn lại đã đầu tư trên đất mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

2. Phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực quy hoạch phát triển đô thị mà giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất; ở những nơi chưa có tổ chức phát triển quỹ đất thì do ngân sách của cấp quản lý đất sau khi thu hồi trả cho người bị thu hồi đất;

b) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực nông thôn mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để quản lý hoặc để bổ sung vào quỹ đất công ích thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất.

c) Trường hợp đất bị thu hồi được Nhà nước giao cho người khác hoặc cho người khác thuê thì người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất.

3. Trường hợp đất bị thu hồi thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được tham gia thị trường bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất được áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản đã đầu tư trên đất và giải quyết phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất,

tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất theo quy định sau:

a) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà thấp hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận lại toàn bộ số tiền đó;

b) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà cao hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp thu hồi đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền nhận chuyển nhượng, giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất được giải quyết như đối với trường hợp thu hồi đất do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

5. Trường hợp thu hồi đất mà người bị thu hồi đất đã cho thuê đất, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì quyền lợi của người thuê đất, nhận thế chấp, nhận bảo lãnh hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định tại Điều 65 của Nghị định này.

Điều 36. Thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi

1. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong những trường hợp sau:

- a) Sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh;
- b) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- c) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;
- d) Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;
- đ) Sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn;
- e) Sử dụng đất để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;
- g) Sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo;
- h) Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

2. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong các trường hợp sau:

- a) Sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai, khu công nghệ cao quy định tại Điều 91 của Luật Đất đai, khu kinh tế quy định tại Điều 92 của Luật Đất đai;
- b) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;
- c) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);
- d) Sử dụng đất để thực hiện dự án có một trăm phần trăm (100%) vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Tất cả các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đều phải nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

4. Diện tích đất đã thu hồi quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 và tại khoản 2 Điều này được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có dự án đầu tư; giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với trường hợp đã có dự án đầu tư, chủ đầu tư phải sử dụng đất đúng mục đích được giao hoặc thuê.

5. Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai và giao cho Ủy ban nhân dân xã quản lý nếu đất đã thu hồi thuộc

khu vực nông thôn, giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý nếu đất đã thu hồi thuộc khu vực đô thị và khu vực có quy hoạch phát triển đô thị.

6. Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế đối với các dự án không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất.

Trường hợp nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh mà làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Luật Đất đai hoặc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

Trường hợp thuê đất của người đang sử dụng đất thì người thuê đất không được chuyển mục đích sử dụng đất.

7. Không được chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đã giao để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, xây dựng khu công nghiệp, làm mặt bằng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang mục đích xây dựng kinh doanh nhà ở.

8. Việc giải quyết khiếu nại về thu hồi đất trong trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được giải quyết theo quy định tại các Điều 162, 163 và 164 của Nghị định này.

Việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 37. Trưng dụng đất có thời hạn

1. Trường hợp Nhà nước ban bố tình trạng khẩn cấp theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp, trường hợp khẩn cấp của chiến tranh, thiên tai, hoả hoạn hoặc các trường hợp khẩn cấp khác đe dọa nghiêm trọng đến tài sản của Nhà nước, của tổ chức, tài sản, tính mạng của nhân dân mà cần sử dụng đất thì Chính phủ; Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có thẩm quyền trưng dụng đất.

Quyết định trưng dụng đất phải ghi rõ mục đích trưng dụng đất và thời hạn trưng dụng đất.

2. Hết thời hạn trưng dụng đất mà chưa thực hiện xong mục đích trưng dụng đất thì cơ quan nhà nước đã trưng dụng đất ra quyết định kéo dài thời hạn trưng dụng đất; thời hạn kéo dài trưng dụng đất không vượt quá thời hạn đã trưng dụng đất.

3. Cơ quan nhà nước đã trưng dụng đất có trách nhiệm trả lại đất và bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra cho người có đất bị trưng dụng khi đã thực hiện xong mục đích trưng dụng đất hoặc đã hết thời hạn trưng dụng đất; việc bồi thường thiệt hại được thực hiện trong thời hạn không quá sáu (06) tháng kể từ ngày hết thời hạn trưng dụng đất.

Trường hợp việc trưng dụng đất ảnh hưởng đến thu nhập bảo đảm đời sống của người bị trưng dụng đất thì việc bồi thường phải được thực hiện không quá ba (03) tháng một lần đối với thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra.

Chương V

ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THÔNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Điều 38. Đăng ký quyền sử dụng đất

1. Đăng ký quyền sử dụng đất gồm đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau:

- a) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng;
- b) Người đang sử dụng đất mà thửa đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đăng ký biến động về sử dụng đất được thực hiện đối với người sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thay đổi về việc sử dụng đất trong các trường hợp

sau:

- a) Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- b) Người sử dụng đất được phép đổi tên;
- c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất;
- d) Chuyển mục đích sử dụng đất;
- đ) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;
- e) Chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- g) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;
- h) Nhà nước thu hồi đất.

Điều 39. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất

1. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

Đối với đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất thì người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất là Thủ trưởng đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân được xác định là người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này.

2. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho người khác đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 40. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính được lập chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

Mỗi thửa đất phải có số hiệu riêng và không trùng với số hiệu của các thửa đất khác trong phạm vi cả nước.

2. Nội dung của hồ sơ địa chính phải được thể hiện đầy đủ, chính xác, kịp thời, phải được chỉnh lý thường xuyên đối với các biến động theo quy định của pháp luật trong quá trình sử dụng đất.

3. Hồ sơ địa chính được lập thành một (01) bản gốc và hai (02) bản sao từ bản gốc; bản gốc được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, một bản sao được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường một bản sao được lưu tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Bản gốc hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý kịp thời khi có biến động về sử dụng đất, bản sao hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý phù hợp với bản gốc hồ sơ địa chính.

4. Bản đồ địa chính được lập theo quy định sau:

- a) Bản đồ địa chính được lập theo chuẩn kỹ thuật thống nhất trên hệ thống tọa độ nhà nước;
- b) Nội dung bản đồ địa chính thể hiện thửa đất; hệ thống thủy văn, thủy lợi; hệ thống đường giao thông; mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới hành lang an toàn công trình điểm tọa độ địa chính; địa danh và các ghi chú thuyết minh;
- c) Thửa đất phải được thể hiện chính xác về ranh giới, đỉnh thửa phải có tọa độ chính xác. Mỗi thửa đất phải kèm theo thông tin về số hiệu thửa đất, diện tích thửa đất và ký hiệu loại đất;
- d) Bản đồ địa chính phải do các đơn vị được cấp giấy phép hành nghề hoặc được đăng ký hành nghề đo đạc bản đồ lập.

5. Hồ sơ địa chính được lưu giữ và quản lý dưới dạng tài liệu trên giấy và từng bước chuyển sang dạng số để quản lý trên máy tính. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm đầu tư tin học hóa hệ thống hồ sơ địa chính.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật, định mức kinh tế đối với việc lập hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số; hướng dẫn việc lập, chỉnh lý và

quản lý hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số; quy định tiến trình thay thế hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy bằng hệ thống hồ sơ địa chính dạng số.

Điều 41 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

Mọi người sử dụng đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau:

- a) Đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 3 của Nghị định này;
- b) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý sử dụng;
- c) Người sử dụng đất do thuê, thuê lại của người khác mà không phải là đất thuê, thuê lại trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này;
- d) Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật Đất đai;
- đ) Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất gồm hai (02) bản, trong đó một bản cấp cho người sử dụng đất và một bản được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà chung cư thì thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 46 của Nghị định này.

4. Trong quá trình sử dụng đất, những biến động sau đây phải được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Khi người sử dụng đất thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (trừ trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này) hoặc thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất hoặc một phần thửa đất;

b) Những biến động đối với cả thửa đất khi thực hiện kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với cả thửa đất; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất theo văn bản phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

c) Người sử dụng đất được phép đổi tên;

d) Giảm diện tích thửa đất do sát lở tự nhiên;

đ) Tăng hoặc giảm diện tích thửa đất do sai số khi đo đạc;

e) Có thay đổi thông tin về số hiệu, tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất;

g) Chuyển mục đích sử dụng đất;

h) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

i) Chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

k) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

l) Có thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện.

5. Trong quá trình sử dụng đất, những trường hợp sau đây phải được cấp mới giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất:

- a) Tạo thửa đất mới do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;
- b) Tạo thửa đất mới do hợp nhiều thửa đất thành một thửa;
- c) Tạo thửa đất mới trong trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất, người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành nhiều thửa mà pháp luật cho phép;
- d) Khi người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế (gọi là cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp);
- đ) Ranh giới thửa đất bị thay đổi khi thực hiện kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất theo văn bản phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;
- e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bị ố, nhòe, rách, hư hại hoặc bị mất.

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị có giá trị pháp lý như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai và được gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi có biến động về sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

7. Các trường hợp có giấy chứng nhận liên quan đến quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này thì người sử dụng đất phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 135, 136, 137, 138, 139 và 140 của Nghị định này.

8. Trường hợp khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì phải ghi phần nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính.

Điều 42. Đình chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Khi phát hiện nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đình chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đình chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp.

2. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được thực hiện theo quy định sau:

- a) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sát lộ tư nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thu hồi đất theo quy định tại

Điều 38 của Luật Đất đai;

c) Trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

d) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

3. Trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 43. Ghi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức, tổ chức nước ngoài sử dụng đất thì ghi tên tổ chức theo quyết định thành lập, giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư.

Đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ghi tên đơn vị sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này.

2. Đối với cơ sở tôn giáo sử dụng đất thì ghi tên cơ sở tôn giáo đó.

3. Đối với hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp hộ gia đình đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thỏa thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

b) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì ghi họ, tên chủ hộ.

c) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất mà vợ hoặc chồng là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng là cá nhân trong nước.

Đối với hộ gia đình sử dụng đất mà vợ hoặc chồng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

4. Đối với cộng đồng dân cư sử dụng đất thì ghi tên cộng đồng dân cư đó.

5. Đối với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thì ghi họ, tên cá nhân đó.

6. Đối với trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng chung thửa đất thì ghi tên tất cả những người sử dụng đất đó, trừ trường hợp nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư thì việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 46 của Nghị định này.

7. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp với quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này, nếu có nhu cầu thì làm thủ tục chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Điều 44. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm gắn liền với đất thì nhà ở, công trình kiến trúc, cây rừng, cây lâu năm đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

2. Trường hợp đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh mà có công trình trên đất thì chỉ

do vẽ và thể hiện đường ranh giới thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 45. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao

1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được xác định theo quy định sau:

a) Diện tích đất ở là diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

b) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 87 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 80 của Nghị định này, hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại điểm b khoản này và người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất ở đã được xác định lại.

2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất ở được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

3. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 87 của Luật Đất đai.

Điều 46. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà chung cư, nhà tập thể

1. Đất xây dựng nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư thuộc chế độ đồng quyền sử dụng của những người sở hữu căn hộ chung cư; trường hợp nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư cho thuê thì quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà chung cư theo quy định sau:

a) Chủ đầu tư sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp toàn bộ nhà chung cư thuộc quyền sở hữu của một chủ sở hữu hoặc nhóm các chủ sở hữu là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới hoặc chỉnh lý để giao cho chủ sở hữu hoặc nhóm chủ sở hữu nhà chung cư đó;

c) Trường hợp chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư bán căn hộ của nhà chung cư thì người mua căn hộ của nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư được chỉnh lý cho phù hợp với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung.

3. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất để xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư hoặc cho nhiều nhà chung cư thì được cấp riêng cho chủ sở hữu công trình hoặc tổ chức quản lý công trình; trường hợp không có chủ sở hữu hoặc không có tổ chức quản lý công trình thì giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý diện tích đất có công trình.

4. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà tập thể được quy định như sau:

a) Đất xây dựng nhà tập thể bao gồm đất để xây dựng nhà tập thể, đất sân, vườn và đất xây dựng công trình trực tiếp phục vụ sinh hoạt của người sống trong nhà tập thể;

b) Nhà tập thể thuộc sở hữu của tổ chức kinh tế để bố trí chỗ ở cho người lao động hoặc nhà tập thể của tổ chức hoạt động đào tạo, nghiên cứu để bố trí chỗ ở cho học viên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho tổ chức đó;

c) Nhà công vụ của các cơ quan, tổ chức của Đảng và Nhà nước để bố trí chỗ ở cho cán bộ, công chức thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cơ quan, tổ chức đó.

5. Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng làm sân, vườn, nơi vui chơi công cộng hoặc các công trình công cộng khác phục vụ chung cho nhiều nhà chung cư, nhà tập thể, nhà công vụ mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý.

Điều 47. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu tự thoả thuận phân chia toàn bộ diện tích đất thành từng thửa đất sử dụng riêng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất đó.

2. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu tự thoả thuận phân chia phần diện tích đất sử dụng riêng và có phần diện tích sử dụng chung thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho từng chủ sở hữu nhà; trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi phần diện tích đất sử dụng chung và phần diện tích đất sử dụng riêng.

3. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu không tự thoả thuận phân chia diện tích đất sử dụng riêng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho từng chủ sở hữu nhà; trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi diện tích đất là sử dụng chung.

Điều 48. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà không có tranh chấp thì diện tích đất có giấy tờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trừ trường hợp đất thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch mà đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không có giấy tờ khi có đủ các điều kiện sau:

a) Đất không có tranh chấp;

b) Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt, trường hợp đất được sử dụng sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch hoặc kế hoạch đó. Thời điểm sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận;

c) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Điều 49. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất nông nghiệp

1. Các tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước (trong Điều này gọi chung là tổ chức) tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất và cơ quan cấp trên là Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước.

2. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết căn cứ vào kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất, đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển doanh nghiệp nhà nước theo quy định của Chính phủ, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt, quy hoạch phát triển ngành.

Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải xác định rõ diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, phương án sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết của tổ chức sử dụng đất tại địa phương.

4. Căn cứ vào quy hoạch chi tiết sử dụng đất đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất mà tổ chức được giữ lại sử dụng.

5. Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện việc xác định cụ thể ranh giới, mốc giới sử dụng đất, đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất.

7. Việc xử lý đối với đất không thuộc quy hoạch chi tiết sử dụng đất của tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất nông nghiệp và đất nông nghiệp của tổ chức bị giải thể được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung sau:

a) Hiện trạng sử dụng đất so với hồ sơ địa chính và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

b) Kết quả đầu tư sản xuất, kinh doanh và dịch vụ phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của trang trại;

c) Diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê; nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác; nhận khoán của tổ chức.

2. Trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại mà sử dụng đất không đúng mục đích; tự ý xây dựng nhà ở, công trình sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp, các công trình kiến trúc khác thì phải tự khắc phục, tháo dỡ công trình để sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định; trường hợp không tự khắc phục, tháo dỡ thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện biện pháp cưỡng chế hoặc thu hồi đất;

b) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Nhà nước giao đất mà đã sử dụng để làm kinh tế trang trại thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại đối với diện tích đất không vượt quá hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai; đối với diện tích đất vượt hạn mức thì xử lý theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai;

c) Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Nhà nước giao đất mà đã sử dụng để làm kinh tế trang trại thì phải chuyển sang

thuê đất; thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất;

d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để làm kinh tế trang trại do được Nhà nước cho thuê đất hoặc do nhân khoán của tổ chức, nhân góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác thì được tiếp tục sử dụng theo hợp đồng đã ký kết

đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để làm kinh tế trang trại do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế được tăng cho thì xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 71 của Luật Đất đai.

3. Diện tích đất quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều này (trừ trường hợp nhân khoán của tổ chức) mà có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 51. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

1. Các tổ chức đang sử dụng đất đã được Nhà nước giao để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất và cơ quan cấp trên trực tiếp.

2. Trên cơ sở báo cáo của tổ chức, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước giao mà nay đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; 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 thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

c) Đất ở: thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất quản lý; trường hợp người sử dụng đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

d) Diện tích đất đã lấn, chiếm, bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

Điều 52. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do doanh nghiệp đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Doanh nghiệp đang sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của doanh nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng đúng mục đích nhưng chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất; trường hợp lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách

nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức khác, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bán giao cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý, trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì doanh nghiệp phải lập phương án sản xuất, kinh doanh trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất phải được xác định trong phương án sản xuất, kinh doanh. Sau khi phương án sản xuất, kinh doanh được xét duyệt thì doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 53. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do hợp tác xã đang sử dụng

1. Hợp tác xã đang sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tư vấn, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của hợp tác xã, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đất do xã viên góp vào hợp tác xã đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang được sử dụng đúng mục đích nhưng chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất; trường hợp lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất.

Đối với diện tích đất của hợp tác xã nông nghiệp xây dựng trụ sở, nhà kho, sân phơi, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức, cá nhân khác thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bán giao cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý, trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì hợp tác xã phải lập phương án sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 54. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định sau:

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh độc lập thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho tổ chức trực tiếp quản lý di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

2. Đất có di tích lịch sử - văn hoá mà di tích lịch sử - văn hoá đó thuộc sở hữu của tư nhân thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho chủ sở hữu tư nhân.

3. Đất có di tích lịch sử - văn hoá của cộng đồng dân cư thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cộng đồng dân cư.

4. Trường hợp di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh là một khu vực rộng, có các loại đất khác xen kẽ thì không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người sử dụng các loại đất trong khu vực.

Người sử dụng đất phải tuân theo các quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

Điều 55. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có chùa, nhà thờ, thành thất, thành đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo các nội dung sau:

- a) Tổng diện tích đất đang sử dụng và ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng;
- b) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;
- c) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã mượn, đã nhận tặng cho của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;
- d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm;
- đ) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao để mở rộng cơ sở tôn giáo;
- e) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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:

- 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 cơ sở tôn giáo 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 quy định tại Điều 113 của Nghị định này;
- c) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất của cơ sở tôn giáo sau khi đã xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này và có đủ điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 51 của Luật Đất đai thì cơ sở tôn giáo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 56. Ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài trong các trường hợp sau:

1. Người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, Ban quản lý khu kinh tế, cơ quan công nhân kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; có kết quả hòa giải tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương công nhận, có quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; có văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật, có thỏa thuận về xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; có quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án đã được thi hành.

2. Người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất khi hợp thửa, tách thửa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 của Nghị định này mà thửa đất trước khi hợp thửa, tách thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Người sử dụng đất được cấp lại hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm e khoản 5 Điều 41 của Nghị định này.

4. Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các loại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 quy định tại khoản 6 Điều 41 của Nghị định này.

Điều 57. Thẩm quyền chính lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thẩm quyền chính lý biến động về sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 41 của Nghị định này được quy định như sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chính lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i, k và l khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chính lý biến động người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường chính lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i, k và l khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chính lý biến động người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, công đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chính lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chính lý biến động người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chính lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chính lý biến động người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, công đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Điều 58. Thông kê, kiểm kê đất đai

1. Số liệu thông kê, kiểm kê đất đai được sử dụng vào các mục đích sau:

a) Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, làm căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở để kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Làm tài liệu điều tra cơ bản về tài nguyên đất phục vụ cho việc xây dựng chiến lược, quy

hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, của các ngành và các địa phương;

c) Công bố trong niên giám thống kê quốc gia;

d) Phục vụ nhu cầu sử dụng dữ liệu về đất đai trong nghiên cứu khoa học, đào tạo và các nhu cầu khác.

2. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Đất đai, không thực hiện thống kê đất đai trong năm thực hiện kiểm kê đất đai.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định nội dung công việc thống kê, kiểm kê đất đai, biểu mẫu sử dụng để thống kê, kiểm kê đất đai; nội dung bản đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện số liệu kiểm kê đất đai.

4. Thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như sau:

a) Thời điểm thống kê đất đai hàng năm là ngày 01 tháng 01 năm sau;

b) Thời điểm kiểm kê đất đai là ngày 01 tháng 01 năm cuối của kỳ kế hoạch sử dụng đất.

5. Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo số liệu thống kê đất đai được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 15 tháng 01 năm sau;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 31 tháng 01 năm sau;

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 02 năm sau;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của cả nước lên Chính phủ trước ngày 15 tháng 3 năm sau.

6. Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo số liệu kiểm kê đất đai được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 30 tháng 4;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 30 tháng 6;

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 8;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của cả nước lên Chính phủ trước ngày 31 tháng 10.

Chương VI

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 59. Đất được tham gia thị trường bất động sản

1. Đất mà tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

a) Đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất không phải là rừng tự nhiên được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

d) Đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

đ) Đất ở được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở; đất ở được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; đất ở được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

e) Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng vào mục đích làm nhà ở đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

g) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

h) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

i) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế đang sử dụng đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2. Đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tài sản gắn liền với đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

a) Đất trồng cây lâu năm có vườn cây, đất rừng sản xuất có rừng, đất làm muối và đất nuôi trồng thủy sản đã đầu tư hạ tầng.

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh mà đã đầu tư hạ tầng hoặc có công trình gắn liền với đất.

3. Người nhận tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết.

4. Khi hết thời hạn sử dụng đất, người nhận Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, người nhận quyền sử dụng đất từ người khác quy định tại khoản 1 Điều này, người nhận tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước từ người khác quy định tại khoản 2 Điều này nếu có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì đều được xem xét gia hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Nghị định này.

Điều 60. Nội dung hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Nội dung hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản bao gồm:

1. Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá hoặc theo giá do Nhà nước quy định.

3. Hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

5. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, cơ sở sản xuất kinh doanh, kết cấu hạ tầng.

7. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài bán, cho thuê, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài để thừa kế tài sản gắn liền với đất.

8. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, được tặng cho, nhận thừa kế quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất.

9. Tổ chức sự nghiệp, tổ chức kinh tế được phép hoạt động các dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản về đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm, đo đạc lập bản đồ địa chính; cung cấp thông tin đất đai, giới thiệu địa điểm đầu tư; định giá và thẩm định giá đất, bất động sản; nhận thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, bất động sản; tổ chức sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, bất động sản; đấu giá quyền sử dụng đất, bất động sản, đấu thầu dự án có sử dụng đất; chứng khoán bất động sản.

Điều 61. Các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- a) Các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật Đất đai;
- b) Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- c) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá không thành.

Điều 62. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng

1. Việc sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được thực hiện theo một trong hai hình thức sau:

- a) Đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- b) Đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu.

2. Trường hợp sử dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- a) Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu xây dựng công trình được tiến hành độc lập;
- b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá.

3. Trường hợp sử dụng hình thức đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- a) Thang điểm để chấm thầu xây dựng công trình và thang điểm để chấm đấu giá quyền sử dụng đất được xây dựng riêng;
- b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá;
- c) Khi sử dụng đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải lập dự án và dự án phải được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

4. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu công trình có sử dụng đất được thực hiện theo quy chế do Thủ tướng Chính phủ ban hành.

5. Hàng năm, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương lập và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được sử dụng quỹ đất để tạo vốn và diện tích khu đất được sử dụng để tạo vốn thực hiện các dự án đó.

Điều 63. Quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hoá

1. Quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất là tài sản của Nhà nước tại doanh nghiệp phải được tính giá trị vào giá trị

tài sản doanh nghiệp khi cổ phần hoá

2. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định để đưa vào giá trị tài sản doanh nghiệp khi cổ phần hoá phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường nhưng không thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm cổ phần hoá

3. Khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm rà soát lại quỹ đất doanh nghiệp đang sử dụng, xử lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 và Điều 52 của Nghị định này.

Điều 64. Đăng ký các giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất

1. Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất gồm các trường hợp sau:

- a) Đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- b) Đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- c) Đăng ký sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

d) Đăng ký huỷ hoặc xóa kết quả đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

đ) Đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất.

2. Người yêu cầu đăng ký là một trong các đối tượng sau:

- a) Bên thế chấp hoặc bên nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất;
- b) Bên bảo lãnh hoặc bên nhận bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- c) Bên thế chấp mới hoặc bên nhận thế chấp mới trong trường hợp thay đổi một trong các bên quy định tại điểm a khoản này;
- d) Bên bảo lãnh mới hoặc bên nhận bảo lãnh mới trong trường hợp thay đổi một trong các bên quy định tại điểm b khoản này;
- đ) Người được một trong các bên tham gia hợp đồng thế chấp, bảo lãnh uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Cơ quan thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

4. Nguyên tắc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được quy định như sau:

- a) Các đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được đăng ký theo nội dung trong đơn và hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh.

Các bên tham gia hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh phải chịu trách nhiệm về nội dung đăng ký;

b) Cơ quan thực hiện đăng ký phải đăng ký chính xác theo đúng nội dung đơn và hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh;

c) Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được ghi nhận trong hồ sơ địa chính và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không cấp giấy chứng nhận khác về đăng ký giao dịch bảo đảm;

d) Thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được cung cấp cho mọi tổ chức, cá nhân có yêu cầu;

đ) Việc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Giá trị quyền sử dụng đất trong giao dịch bảo đảm được xác định theo quy định sau:

a) Giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định mà không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng;

b) Giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì

do các bên tham gia giao dịch bảo đảm thoả thuận.

6. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất phải nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

Điều 65. Xử lý quyền sử dụng đất đang cho thuê, đang thế chấp, bảo lãnh, góp vốn khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đất đang cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn mà Nhà nước thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Bên thuê đất, bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh, bên nhận góp vốn được người bị thu hồi đất bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Đất đang cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các khoản 3, 4, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc thu hồi đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất. Bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất mà thu hồi giá trị quyền sử dụng đất. Bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nộp tiền và phải bồi thường thiệt hại cho bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Đất đang thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các khoản 3, 4, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc hoàn trả khoản vay được xử lý theo quy định sau:

a) Trường hợp thế chấp thì bên thế chấp phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bảo lãnh thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì bên bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Đất do người sử dụng đất là cá nhân cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà cá nhân đó chết nhưng không có người thừa kế thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và quyền sử dụng đất được giải quyết như sau:

a) Trường hợp thuê đất thì bên thuê đất được Nhà nước cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết.

b) Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì bên nhận góp vốn được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng góp vốn đã ký kết;

c) Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết; nếu giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp được xác định thông qua đấu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận thế chấp chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp;

d) Trường hợp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì Ủy ban nhân dân đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổ chức

đầu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng bảo lãnh đã ký kết, nếu giá trị quyền sử dụng đất đã bảo lãnh được xác định thông qua đầu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận bảo lãnh chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã bảo lãnh.

Điều 66. Sân giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Sân giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là nơi thực hiện các hoạt động sau:

a) Giới thiệu người có nhu cầu chuyển quyền hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Giới thiệu người có nhu cầu thuê, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất,

c) Giới thiệu địa điểm đầu tư, cung cấp thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các thông tin khác về đất đai và tài sản gắn liền với đất;

d) Tổ chức phiên giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

đ) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu.

2. Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế có đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tư vấn dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai; dịch vụ bán đấu giá bất động sản được tổ chức sân giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 67. Quản lý dịch vụ cung cấp thông tin đất đai

1. Thông tin đất đai bao gồm thông tin về thửa đất, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tình trạng thực hiện các quyền của người sử dụng đất được cung cấp công khai cho người có yêu cầu.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan duy nhất được cung cấp thông tin có giá trị pháp lý về thửa đất và người sử dụng đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc quản lý dịch vụ cung cấp thông tin đất đai.

Chương VII CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 68. Chế độ sử dụng đất nông nghiệp khác

1. Đất nông nghiệp khác quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 6 của Nghị định này được Nhà nước cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại xã, phường, thị trấn nơi có đất; được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sản xuất nông nghiệp.

Người sử dụng đất đối với đất trồng cây hàng năm mà không phải là đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất được đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất sang đất nông nghiệp khác kèm theo phương án sản xuất trên đất nông nghiệp khác. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất nông nghiệp khác phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất nông nghiệp khác được quy định như sau:

a) Thời hạn giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân là năm mươi (50) năm;

b) Thời hạn cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân là không quá năm mươi (50) năm;

c) Thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế là thời hạn được xác định trong dự án nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp khác đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là thời hạn sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng.

4. Hạn mức giao đất nông nghiệp khác cho hộ gia đình, cá nhân được tính trong hạn mức giao

đất quy định tại khoản 4 Điều 70 của Luật Đất đai và Điều 69 của Nghị định này.

Điều 69. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba (03) ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long; không quá hai (02) ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều này.

3. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ở ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch nhưng không quá hạn mức giao đất quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai.

5. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 70. Giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại.

2. Những địa phương chưa thực hiện việc giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập phương án đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất nông nghiệp cho nhân khẩu có nguồn sống chính bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thường trú tại địa phương kể cả những người đang làm nghĩa vụ quân sự.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xem xét, đưa vào phương án giao đất cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất thuộc các đối tượng sau:

a) Những người có nguồn sống chính bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là cư trú lâu dài tại địa phương nhưng chưa có hộ khẩu thường trú;

b) Những hộ gia đình, cá nhân trước đây hoạt động trong các ngành nghề phi nông nghiệp và có hộ khẩu thường trú tại địa phương nay không có việc làm;

c) Cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, công nhân và bộ đội nghỉ mất sức hoặc nghỉ việc do sắp xếp lại sản xuất, tinh giản biên chế hưởng trợ cấp một lần hoặc hưởng trợ cấp một số năm về sống thường trú tại địa phương;

d) Con của cán bộ, công chức, viên chức, công nhân sống tại địa phương đến tuổi lao động nhưng chưa có việc làm.

3. Việc giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Trên cơ sở hiện trạng, thúc đẩy sản xuất phát triển, ổn định nông thôn;

b) Đùng đối tượng, bảo đảm công bằng, tránh manh mún ruộng đất.

Điều 71. Giải quyết trường hợp đã giao đất nông nghiệp vượt hạn mức

Căn cứ vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và quy định tại Điều 69 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát lập danh sách các hộ gia đình, cá nhân có diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức và báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để cho thuê theo quy định sau:

1. Hộ gia đình sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn bằng một phần hai thời hạn giao đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai, sau đó chuyển sang thuê đất.

2. Hộ gia đình sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã chuyển sang thuê đất thì được tiếp tục thuê đất theo thời hạn còn lại của thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất, trường hợp chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004, thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất đó.

3. Cá nhân sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004, thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất đó.

Điều 72. Sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng

1. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để quản lý, bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng rừng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng thực hiện việc giao khoán rừng đặc dụng, rừng phòng hộ để bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ nơi chưa có tổ chức quản lý rừng phòng hộ và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng của vùng đệm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao rừng phòng hộ theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng thì được giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng; có quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

Điều 73. Giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong doanh nghiệp nhà nước

Việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được quy định như sau:

1. Bên giao khoán là doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Bên nhận khoán là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhận khoán để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

3. Quyền và nghĩa vụ của bên giao khoán, bên nhận khoán được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 74. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn

1. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng

vào các mục đích sau:

a) Để xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

b) Để bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;

c) Để xây dựng nhà tình nghĩa.

2. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để nhận thầu. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá năm (05) năm.

Điều 75. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 82 của Luật Đất đai bao gồm:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất ương cây giống, nuôi con giống;

b) Đất làm đường đi, kênh mương trong nội bộ trang trại;

c) Đất xây dựng các cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi, chế biến sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, muối, đất làm sân phơi, làm nhà kho; đất xây dựng cơ sở dịch vụ phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất xây dựng nhà để nghỉ cho người lao động và người bảo vệ trang trại;

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định; trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất thì phải lập phương án sản xuất, kinh doanh gắn với việc sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt, phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 76. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng

1. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số đang sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với phong tục tập quán thì được tiếp tục sử dụng.

2. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để bảo tồn bản sắc dân tộc thì được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xem xét giao đất và không thu tiền sử dụng đất.

3. Thời hạn giao đất nông nghiệp được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai.

4. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số sử dụng đất nông nghiệp có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, được sử dụng kết hợp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 77. Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Bộ Thủy sản quyết định thành lập Ban Quản lý để quản lý, khai thác hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất có mặt nước hồ, đầm thuộc địa phương cho Ban Quản lý.

3. Ban Quản lý được giao khoán cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích mặt nước để nuôi trồng, khai thác nguồn lợi thủy sản hoặc kết hợp với du lịch sinh thái.

4. Người sử dụng diện tích mặt nước để nuôi trồng và khai thác nguồn lợi thủy sản phải bảo vệ môi trường, cảnh quan.

Chương VIII **CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

Điều 78. Thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp khác

Thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp khác quy định tại điểm e khoản 5 Điều 6 của Nghị định này được quy định như sau:

1. Thời hạn là ổn định lâu dài đối với các trường hợp sau:

a) Đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở;

b) Đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này mà được Nhà nước giao cho các đơn vị sự nghiệp công

2. Thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai đối với các trường hợp sau:

a) Đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động tại trang trại ở nông thôn;

b) Đất để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất thuộc khu vực đô thị mà không phải là đất Nhà nước giao cho các đơn vị sự nghiệp công.

Điều 79. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai chỉ áp dụng khi Nhà nước giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 và trường hợp được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai.

Điều 80. Đất ở có vườn, ao và đất nông nghiệp có vườn, ao trong khu dân cư

1. Người sử dụng đất ở có vườn, ao thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai đối với diện tích được xác định là đất ở.

2. Đối với phần diện tích đất đã xây dựng nhà ở mà vượt diện tích được xác định là đất ở theo hạn mức quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai thì phần diện tích vượt hạn mức đó được xác định là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đất ở đã được xác định theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai mà có nhu cầu mở rộng diện tích đất ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 45 của Nghị định này.

Trường hợp mở rộng diện tích đất ở tại khu dân cư đô thị thì ngoài việc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất còn phải phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều này.

4. Sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì phần diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

5. Căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở trên thửa đất ở có vườn, ao phù hợp với cảnh quan đô thị.

Người sử dụng đất nông nghiệp có vườn, ao để làm nhà ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô

thi hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản này và nhu cầu thực tế của người sử dụng đất để xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

6. Đất nông nghiệp có vườn, ao trong khu dân cư quy định tại khoản 4 Điều này là nguồn bổ sung cho đất ở.

Điều 81. Đất có dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện

1. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Nhà đầu tư nộp cho Nhà nước số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước theo quy định sau:

a) Tiền sử dụng đất được tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nộp tiền chênh lệch;

b) Đối với nhà biệt thự thì số tiền chênh lệch phải nộp tại thời điểm bán nhà;

c) Đối với nhà chung cư thì số tiền chênh lệch phải nộp chậm nhất là tại thời điểm kết thúc dự án.

Điều 82. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Diện tích đất phải thu hồi để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, phải được xác định cụ thể và công bố công khai tại điểm dân cư nơi có đất bị thu hồi tại thời điểm và theo thời hạn công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại Điều 27 của Nghị định này.

Đối với quy hoạch mở rộng hoặc xây dựng mới các tuyến đường giao thông đô thị và khu dân cư nông thôn thì phải xác định rõ diện tích đất sử dụng để làm đường và diện tích đất hai bên đường sẽ thu hồi để khai thác quỹ đất, tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

2. Diện tích đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn nhưng chưa có quyết định thu hồi để thực hiện quy hoạch thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định, không được chuyển mục đích sử dụng đất, không được xây dựng mới hoặc mở rộng các công trình hiện có; trường hợp có nhu cầu sửa chữa thì phải chấp hành đúng quy định của pháp luật về xây dựng đối với khu vực đất đã quy hoạch.

Điều 83. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh là các loại đất quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, ii và k khoản 1 Điều 89 của Luật Đất đai và đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng.

2. Đất do đơn vị vũ trang nhân dân quản lý, sử dụng nhưng không thuộc loại đất được quy định tại khoản 1 Điều này thì không thuộc đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

3. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là người sử dụng đất đối với đất cho các đơn vị công quân trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này; đất làm căn cứ quân sự; đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng;

b) Các đơn vị trực tiếp sử dụng đất là người sử dụng đất đối với đất làm ga, cảng quân sự; đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà ăn dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Công an tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Công an phường, thị trấn, đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở.

4. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh phải được sử dụng đúng mục đích đã được xác định. Đối với diện tích đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thông báo cho đơn vị sử dụng đất để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích; sau 12 tháng kể từ ngày được thông báo nếu đơn vị sử dụng đất không khắc phục để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

5. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét duyệt thì đơn vị sử dụng đất phải xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo ý kiến bằng văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

6. Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý.

Đối với diện tích đất do hộ gia đình cá nhân, chiến sỹ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì phải do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh sử dụng và phải chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an xét duyệt, mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất phải được xác định trong phương án sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết dứt điểm diện tích đất đang có tranh chấp để xác định người sử dụng đất.

Điều 84. Đất khu công nghiệp

1. Khu công nghiệp được thành lập trên đất mà trước đó Nhà nước đã giao, cho thuê để sản xuất, kinh doanh thì người sử dụng đất được lựa chọn hình thức sử dụng như sau:

a) Tiếp tục giữ nguyên hình thức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước cho thuê đất nếu có nhu cầu thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà người sử dụng đất đã trả trước cho Nhà nước được tính vào số tiền mà doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp cho Nhà nước và khấu trừ vào tiền thuê đất, tiền thuê kết cấu hạ tầng khu công nghiệp của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo thỏa thuận giữa hai bên.

2. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước cho thuê đất.

3. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được đầu tư bằng nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

b) Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, kể cả trường hợp thuê lại đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá bảy mươi (70) năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được gia hạn sử dụng.

6. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào hiện trạng các khu dân cư tại địa phương, nhu cầu nhà ở của người lao động làm việc trong khu công nghiệp để bố trí quỹ đất cho khu chung cư, các công trình văn hoá, xã hội, dịch vụ ngoài khu công nghiệp phục vụ đời sống của người lao động làm việc trong khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch chung của địa phương.

Điều 85. Đất khu công nghệ cao

1. Ban Quản lý khu công nghệ cao lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết chung cho toàn khu công nghệ cao và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất một lần cho Ban Quản lý khu công nghệ cao để tổ chức xây dựng, phát triển khu công nghệ cao theo quy hoạch đã được xét duyệt. Ban Quản lý khu công nghệ cao được giao lại đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ban Quản lý khu công nghệ cao giao lại đất, cho thuê đất theo quy định sau:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất miễn nộp tiền thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao để xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghệ cao; để xây dựng khu đào tạo, khu nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; để xây dựng khu ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao nhằm hỗ trợ các hoạt động nghiên cứu, sản xuất thử, hình thành doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao.

Người được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người thuê đất được miễn nộp tiền thuê đất có quyền bán, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đối với tài sản đã đầu tư trên đất; không được quyền chuyển nhượng, cho thuê hoặc cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đối với quyền sử dụng đất;

b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để xây dựng kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghệ cao, nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, dịch vụ dân sinh, xây dựng nhà ở để cho thuê.

3. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng theo quy định sau:

a) Trường hợp doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được giao đất có thu tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước

ngoài được thuê đất;

b) Trường hợp doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được Ban Quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất thì người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích được ghi trong quyết định giao lại đất hoặc trong hợp đồng thuê đất.

5. Tổ chức, cá nhân được Ban Quản lý khu công nghệ cao giao lại đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được quyền cho thuê nhà ở đã xây dựng.

Điều 86. Đất khu kinh tế

1. Ban Quản lý khu kinh tế lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo quy định tại khoản 8 Điều 15 của Nghị định này trong đó xác định rõ ranh giới sử dụng đất giữa khu phi thuế quan, khu thuế quan và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt.

Sau khi quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo thực hiện việc thu hồi đất đối với diện tích đất được quy hoạch để xây dựng khu phi thuế quan và các khu công nghiệp thuộc khu thuế quan; thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt đối với diện tích đất còn lại thuộc khu thuế quan.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho Ban Quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo quy định sau:

a) Giao đất một lần cho Ban Quản lý khu kinh tế để xây dựng khu phi thuế quan, khu công nghiệp thuộc khu thuế quan của khu kinh tế;

b) Giao đất theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt của khu kinh tế đối với diện tích đất còn lại phải thu hồi thuộc khu thuế quan.

3. Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban Quản lý khu kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá bảy mươi (70) năm.

4. Ban Quản lý khu kinh tế quyết định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng dự án nhằm bảo đảm khuyến khích đầu tư trên cơ sở giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định đối với trường hợp giao lại đất, cho thuê đất mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ tương ứng với hình thức được giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, giao lại đất, cho thuê đất đối với đất đã thu hồi; các nhiệm vụ khác về quản lý đất đai trong khu kinh tế do cơ quan hành chính các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 87. Đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT) và dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT)

1. Nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT); nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng công trình theo dự án được xét duyệt và có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao quản lý, sử dụng theo đúng mục đích đã ghi trong dự án.

Thời hạn chuyển giao dự án phải thực hiện đúng theo thời hạn ghi trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc thời hạn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép kéo dài thời hạn chuyển giao. Trường hợp quá thời hạn phải chuyển giao mà nhà đầu tư chưa chuyển giao thì phải thuê đất của Nhà nước. Thời điểm thuê đất được tính từ thời điểm kết thúc thời gian xây dựng công trình theo dự án đã được xét duyệt.

2. Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT), nhà đầu tư được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

3. Người nhận chuyển giao công trình để sử dụng và khai thác thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giao để quản lý diện tích đất có công trình đó theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 88. Đất cụm công nghiệp nhỏ, làng nghề

1. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh chỉ đạo việc lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đồng thời với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, cụm công nghiệp nhỏ, làng nghề phù hợp với yêu cầu phát triển sản xuất và bảo vệ môi trường.

2. Đất nông nghiệp trong làng nghề truyền thống được ưu tiên sử dụng vào mục đích mở rộng cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và cơ sở xử lý chất thải; khi chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, người sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

3. Chế độ sử dụng đất trong cụm công nghiệp nhỏ được thực hiện như chế độ sử dụng đất trong khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai và Điều 84 của Nghị định này.

Điều 89. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Tổ chức, cá nhân được phép thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất; trường hợp thăm dò khoáng sản không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất hoặc khai thác khoáng sản mà không ảnh hưởng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến mặt đất thì không phải thuê đất.

2. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất làm mặt bằng để chế biến khoáng sản được lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất và có thẩm quyền cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc cấp phép được thực hiện đồng thời với việc quyết định cho thuê đất.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất mà không có thẩm quyền cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc quyết định cho thuê đất được thực hiện sau khi người có nhu cầu sử dụng đất đã được cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản.

4. Người sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh; khi kết thúc việc thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.

Điều 90. Đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm

1. Việc sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải tận dụng các loại đất đồi, gò không canh tác, đất bãi hoang, đất lòng sông hoặc ao, hồ cạn khơi sâu, đất ven sông ngòi không sản xuất nông nghiệp, đất để bồi không còn sử dụng, đất do cải tạo đồng ruộng.

2. Nghiêm cấm sử dụng những loại đất sau đây để khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ.

b) Đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình.

3. Căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất sử dụng vào mục đích khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm bao gồm:

a) Giấy đăng ký kinh doanh ngành nghề sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm hoặc giấy phép đầu tư sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

b) Nhu cầu sử dụng đất phù hợp với dự án đầu tư hoặc năng lực sản xuất của cơ sở sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm;

c) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt

4. Trong quá trình sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường

Điều 91. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

1. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

2. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng không có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

3. Nhà nước giao đất để quản lý mà không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Đất để xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, bến phà; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm;

b) Đất sử dụng vào mục đích công cộng giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý.

4. Các trường hợp sử dụng đất vào mục đích xây dựng công trình công cộng không thuộc quy định tại khoản 3 Điều này thì người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 92. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định mà công trình không sử dụng lớp đất mặt thì chỉ phải thuê đất trong thời gian thi công xây dựng công trình.

2. Căn cứ vào quy định về phạm vi của hành lang bảo vệ công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân nơi có công trình xây dựng phương án cấm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn cụ thể và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có công trình phê duyệt; đồng thời thông báo cho Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình biết để phối hợp bảo vệ hành lang an toàn công trình.

3. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc, kể từ ngày được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt phương án cấm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có công trình trong việc công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình và cấm mốc giới trên thực địa, bàn giao mốc giới cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có công trình để quản lý.

4. Tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có công trình rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp sử dụng đất có ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình hoặc trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình tiến hành thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để quyết định thu hồi đất đó. Người có đất bị thu hồi được bồi thường, hỗ trợ đời sống và tài sản gắn liền với đất đã có từ trước

khi hành lang an toàn công trình được công bố theo quy định của pháp luật.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục. Chủ công trình phải chịu trách nhiệm đối với việc khắc phục đó; nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và người bị thu hồi đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.

c) Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 và 55 của Nghị định này, trừ trường hợp phải di dời hoặc thu hồi mà đã có quyết định di dời hoặc quyết định thu hồi đất.

Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này.

5. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình. Trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, bị chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn công trình để xử lý.

6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm sau

a) Phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình; ngăn chặn kịp thời các công trình xây dựng trái phép trên đất hành lang bảo vệ an toàn công trình; buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm;

b) Phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc công bố mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình;

c) Trường hợp để xảy ra hiện tượng lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình tại địa phương thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp phải liên đới chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 93. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau:

a) Đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý thì người quản lý chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá.

Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm hoặc chủ sở hữu di tích sử dụng đất không đúng mục đích, trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời;

b) Đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý diện tích đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

2. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích xảy ra trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì chủ sở hữu di tích, tổ chức hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn được giao quản lý di tích có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để xử lý dứt điểm.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh sang sử dụng vào mục đích khác phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và phải thực hiện theo quy định sau:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được Bộ Văn hoá - Thông tin xếp hạng thì trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hoá - Thông tin;

b) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thì trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Điều 94. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

1. Việc bố trí khu đất để xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa mới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất mai táng bảo đảm tiết kiệm đất; tổ chức và có chính sách khuyến khích việc an táng người chết không sử dụng đất.

3. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa riêng trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Chương IX QUẢN LÝ VÀ ĐƯA ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG VÀO SỬ DỤNG

Điều 95. Quản lý đất chưa sử dụng

Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý chặt chẽ quỹ đất chưa sử dụng và việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng tại địa phương theo quy định sau:

1. Khi thống kê, kiểm kê đất đai thì đất chưa sử dụng được chia thành ba (03) loại gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đã không có rừng cây.

Đối với mỗi loại đất cần xác định rõ diện tích đất mà Nhà nước chưa đưa vào sử dụng nhưng đang bị bao chiếm trái pháp luật.

2. Khi thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai cần xác định rõ diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nhưng đang trong tình trạng hoang hoá để thu hồi, bổ sung vào quỹ đất chưa sử dụng của địa phương.

3. Khi lập quy hoạch sử dụng đất phải xác định rõ quỹ đất chưa sử dụng sẽ được đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đó; khi lập kế hoạch sử dụng đất phải xác định rõ tiến độ hàng năm đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Điều 96. Hình pháp đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất chưa sử dụng tại vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân cho đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị thanh niên xung phong, tổ chức kinh tế để khai hoang đưa vào sử dụng.

2. Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp tại địa phương mà chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất để cải tạo, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối theo hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định này.

Trường hợp vượt hạn mức giao đất theo quy định tại khoản 4 Điều 69 của Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân phải thuê đất đối với diện tích đất vượt hạn mức.

3. Cho thuê đất chưa sử dụng đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương và các địa phương khác để cải tạo, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất chưa sử dụng đối với tổ chức kinh tế, người

Việt Nam định cư ở nước ngoài, cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp.

5. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân, vùng có điều kiện tự nhiên khó khăn để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp.

Nhà nước có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để cải tạo đưa vào sử dụng.

Điều 97. Đất tự khai hoang, đất chưa sử dụng bị bao chiếm

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, không có tranh chấp, sử dụng đất có hiệu quả thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật Đất đai; trường hợp vượt hạn mức thì được tính thêm hạn mức quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định này; nếu vượt hạn mức đã tính thêm thì phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn mức. Tất cả các trường hợp nêu tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai.

3. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 49 của Nghị định này.

4. Tổ chức đang sử dụng đất phi nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 51, 52 và 53 của Nghị định này.

5. Trường hợp đất chưa sử dụng bị bao chiếm nhưng không đầu tư cải tạo để đưa vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất.

Chương X QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 98. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc cho ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định đó;

c) Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Thời điểm hộ gia đình, cá nhân được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất nông nghiệp do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất được xác định từ khi quyết định giao đất có hiệu lực thi hành.

3. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất được xác

định từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật được xác định từ khi có quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất.

5. Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 101 của Nghị định này.

Điều 99. Nhận quyền sử dụng đất

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

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 113 của Luật Đất đai và Điều 102 của Nghị định này;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 và khoản 6 Điều 113 của Luật Đất đai trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai được nhận quyền sử dụng đất ở thông qua mua nhà ở, nhận thừa kế nhà ở, được tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

e) Tổ chức kinh tế là pháp nhân mới được hình thành thông qua góp vốn bằng quyền sử dụng đất được nhận quyền sử dụng đất từ người tham gia góp vốn;

g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất;

h) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

ii) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

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

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 103 và Điều 104 của Nghị định này.

Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thì được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký kinh doanh và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 103 của Nghị định này.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phụ thuộc vào điều kiện về nơi đăng ký hộ khẩu, nơi đăng ký kinh doanh

Điều 100. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có các điều kiện sau:

a) Mục đích sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc xét duyệt nhu cầu sử dụng đất theo những căn cứ quy định tại Điều 30 của Nghị định này.

c) Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

2. Đối với các dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà người sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng trong quyết định xét duyệt dự án hoặc trong quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có hiệu lực thi hành.

Điều 101. Điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở.

2. Trường hợp người thực hiện dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất; phần còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá trị đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định tại Điều 35 của Nghị định này.

Điều 102. Trường hợp được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất hoặc do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng xã, phường, thị trấn để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

Hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương chung về "dồn điền đổi thửa" thì không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính.

Điều 103. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển

mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhân tặng cho quyền sử dụng đất chuyển trồng lúa nước.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhân tặng cho quyền sử dụng đất ở , đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng; trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.

Điều 104. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng và không còn đất sản xuất, không còn đất ở , nếu được Nhà nước giao đất lần thứ hai đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn mười (10) năm kể từ ngày được giao đất lần thứ hai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở , đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở , đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở , đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

Điều 105. Trường hợp đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất

Việc xử lý diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức theo quy định của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được thực hiện theo quy định sau:

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không có hộ khẩu thường trú có trách nhiệm thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú về diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú có trách nhiệm tính tổng diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất để xác định diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định.

3. Đối với diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất mà vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất do Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định thì việc chuyển sang thuê đất thực hiện theo quy định của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Trong khi Ủy ban Thường vụ Quốc hội chưa quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển quyền không phải chuyển sang thuê đất.

4. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế mà vượt hạn mức sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và đã chuyển sang thuê đất nhưng không vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất do Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định thì không phải chuyển sang thuê đất đó kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004, thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất.

Trong khi Ủy ban Thường vụ Quốc hội chưa quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế không phải chuyển sang thuê đất.

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức có trách nhiệm thông báo cho người đó biết diện tích đất nông nghiệp phải chuyển sang thuê; người nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức nhận chuyển

quyền được quyền lựa chọn thửa đất chuyển sang thuê.

Điều 106. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp hợp pháp từ tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc từ hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử dụng có thời hạn; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử dụng ổn định lâu dài.

2. Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với loại đất đã chuyển mục đích sử dụng theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 107. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp là pháp nhân mới được hình thành do góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Doanh nghiệp được hình thành do các bên là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai trong các trường hợp sau:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

c) Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất thuê của Nhà nước.

2. Doanh nghiệp được hình thành do liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì doanh nghiệp liên doanh không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai.

3. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà

được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh không phải thuê đất và có quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai.

5. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì doanh nghiệp một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài phải thuê đất của Nhà nước, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai.

Điều 108. Quyền của doanh nghiệp liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất của hộ gia đình, cá nhân nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài

1. Doanh nghiệp liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất của hộ gia đình, cá nhân nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đã ký kết và phải sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm theo dõi hiệu quả sử dụng đất đối với trường hợp doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thuê đất của hộ gia đình, cá nhân như mô hình thử nghiệm và tổng kết để báo cáo Chính phủ.

Điều 109. Quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi bị giải thể, phá sản

Việc giải quyết đất của hợp tác xã khi bị giải thể, phá sản được thực hiện theo quy định sau:

1. Đối với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê, được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền mua tài sản, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

2. Đối với đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền mua tài sản, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do xã viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất đó, quyền sử dụng đất là tài sản của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã hoặc Nghị quyết của Đại hội xã viên.

Điều 110. Quyền của người sử dụng đất xây dựng nhà chung cư

1. Tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền đã trả cho việc nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

- a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;
- b) Bán, tặng cho, cho thuê căn hộ của nhà chung cư;
- c) Thế chấp, bảo lãnh bằng các căn hộ của nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này;
- d) Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư không được tính vào giá căn hộ của nhà chung cư khi bán, cho thuê; quyền sử dụng đất không được sử dụng để thế chấp, bảo lãnh, góp vốn.

2. Tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền đã trả cho việc nhận quyền sử dụng đất không có

nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư được tính vào giá căn hộ của nhà chung cư khi bán, cho thuê.

3. Hộ gia đình, cá nhân nhận quyền sử dụng đất thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 81 của Nghị định này.

Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất là tài sản chung

1. Nhóm người sử dụng đất gồm nhiều thành viên là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà quyền sử dụng đất là tài sản chung có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp các thành viên của nhóm chỉ gồm hộ gia đình, cá nhân thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 113 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp trong nhóm có thành viên là tổ chức kinh tế thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai.

2. Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm mà phân chia được theo phần thì từng thành viên của nhóm được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng;

b) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm mà không chia được theo phần thì do người đại diện của nhóm thực hiện quyền và nghĩa vụ.

Từng thành viên của nhóm được uỷ nhiệm cho người đại diện của nhóm để thực hiện quyền và nghĩa vụ quy định tại điểm a khoản này theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Khi thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm quy định tại điểm b khoản này, người đại diện phải có văn bản đồng ý của tất cả các thành viên của nhóm kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thành viên của nhóm.

Điều 112. Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Cơ quan nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 116 của Luật Đất đai là cơ quan, đơn vị, tổ chức của Nhà nước, của Đảng Cộng sản Việt Nam, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội.

2. Hộ gia đình, cá nhân đã cho cơ quan nhà nước mượn đất mà giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ cho mượn đất chỉ còn lưu tại cơ quan nhà nước thì cơ quan nhà nước có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ đang lưu giữ để hộ gia đình, cá nhân hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 116 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp cơ quan nhà nước đã mượn đất ở gần với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì giải quyết theo quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-

UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

4. Việc bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất mới được tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

5. Việc giải quyết trả lại đất mà Nhà nước đã mượn của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Điều 113. Giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác

1. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất ở gắn liền với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân khác mà nay trên đất đó còn nhà ở hoặc không còn nhà ở; hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh có nhà xưởng hoặc không còn nhà xưởng của hộ gia đình, cá nhân khác được thực hiện khi có các điều kiện sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân cho mượn, cho thuê đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai;

b) Có văn bản thỏa thuận về việc mượn đất, thuê đất.

2. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại khoản 1 Điều này được áp dụng như sau:

a) Quyền sử dụng đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê đất;

b) Nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê nhà xưởng;

c) Quyền sử dụng đất, nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất; nhà ở gắn liền với đất không thuộc danh sách các trường hợp đã thực hiện các chính sách cải tạo của Nhà nước về đất đai, nhà ở, nhà xưởng;

d) Việc giải quyết đối với quyền sử dụng đất, nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất được thực hiện như đối với nhà ở gắn liền với đất quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác mà không có văn bản thỏa thuận về việc mượn đất, thuê đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, nay tự nguyện trả lại đất đã mượn, đã thuê thì việc trả lại đất phải được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định công nhận.

Điều 114. Giải quyết trường hợp tổ chức mượn đất, thuê đất hoặc cho mượn đất, cho thuê đất

1. Trường hợp bên mượn đất, thuê đất là tổ chức không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 112 của Nghị định này thì việc giải quyết được thực hiện như việc giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại Điều 113 của Nghị định này.

2. Trường hợp bên cho mượn đất, cho thuê đất là tổ chức thì việc giải quyết được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 51, điểm c khoản 2 Điều 52 và điểm c khoản 2 Điều 53 của Nghị định này.

Điều 115. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

1. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

2. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho người khác theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phải là người có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật về dân sự. Việc ủy quyền cho người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này phải bằng văn bản.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thì văn bản ủy quyền phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

Chương XI **TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

Mục 1. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ÁP DỤNG CHUNG KHI NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

Điều 116. Thực hiện thủ tục hành chính trong trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai được giải quyết theo quy định sau:

1. Trường hợp thu hồi toàn bộ thửa đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi thửa đất và thu hồi giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính đối với toàn bộ thửa đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 135, 136 và 137 của Nghị định này khi thực hiện bước đầu tiên của thủ tục hành chính có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính đối với một phần thửa đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc tách thửa theo quy định tại Điều 145 của Nghị định này; thực hiện trình tự, thủ tục hành chính đối với từng thửa đất và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được sử dụng các thửa đất sau khi tách thửa.

Điều 117. Thực hiện thủ tục hành chính trong việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất

1. Trường hợp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới và cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì trong hồ sơ khi thực hiện các quyền phải nêu rõ phần diện tích cần tách thửa;

b) Người sử dụng đất thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp cho thuê đất trong khu công nghiệp, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới nếu có nhu cầu tách thửa thì lập hồ sơ tách thửa trước khi thực hiện quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 145 của Nghị định này;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục hành chính đối với việc tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 145 của Nghị định này trước khi thực hiện thủ tục hành chính đối với việc thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với phần thửa đất mà người sử dụng đất có nhu cầu và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được sử dụng phần diện tích đất còn lại.

Trường hợp người sử dụng đất thực hiện các quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều này mà không có nhu cầu tách thửa thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 116 của Nghị định này.

Điều 118. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất

1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai hoặc quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc có trách nhiệm thông báo cho người có đất bị thu hồi nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo quy định tại khoản 1 Điều này, người có đất bị thu hồi phải nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) cho cơ quan tài nguyên và môi trường đã gửi thông báo.

3. Trường hợp hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này mà người có đất bị thu hồi không thực hiện quy định tại khoản 2 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất biết những trường hợp chưa thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 119. Việc chứng nhận của công chứng nhà nước, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền

1. Hợp đồng hoặc giấy tờ khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo quy định sau:

a) Đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

c) Trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà một bên tham gia thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản này và bên còn lại thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản này thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà bên tham gia có yêu cầu chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm chứng thực hợp đồng hoặc giấy tờ.

3. Bộ Tư pháp chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện việc chứng nhận của công chứng nhà nước và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 120. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong khi thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai

1. Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất do cơ quan thuế xác định căn cứ vào sổ liệu địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được sổ liệu địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất về mức nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo mức nghĩa vụ tài chính trực tiếp cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc thông qua cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc thông qua Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất đối với trường hợp hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn. Trong thời hạn

không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo về nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để nộp tiền vào kho bạc nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Phi và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định theo quy định của pháp luật, thông báo và hướng dẫn người sử dụng đất nộp trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

Điều 121. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm quy định thời hạn cụ thể để thực hiện các bước của thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai mà trong Nghị định này chưa quy định thời hạn cụ thể của mỗi bước thủ tục.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được quyền quy định thời hạn thực hiện các bước ngắn hơn so với thời hạn quy định trong Nghị định này.

2. Đối với địa phương thuộc khu vực miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa thì thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai có thể được tăng thêm nhưng không quá mười lăm (15) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp.

3. Trường hợp phải trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính khi thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai thì thời gian thực hiện thủ tục hành chính có thể được tăng thêm nhưng không quá hai mươi (20) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp.

Điều 122. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết khi thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai

1. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, xin gia hạn sử dụng đất quy định tại các Điều 123, 124, 125, 126, 127, 134, 135 và 141 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Việc nộp hồ sơ thực hiện theo quy định cụ thể tại từng Điều;

b) Trường hợp đủ điều kiện và đã được giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trao quyết định kèm theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý cho người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để trao cho người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày có kết luận không giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để trả lại cho người đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả lại cho người đã nộp hồ sơ và thông báo rõ lý do.

2. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại Điều 128 và Điều 142 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Hồ sơ nộp tại Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết theo quyết định của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất có trách nhiệm gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ.

3. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động về sử dụng đất quy định tại các Điều 129, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 và 157 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại phường và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại xã, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ khi cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi đã nhận hồ sơ hoặc gửi thông qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài hoặc cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trao hoặc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết theo quy định của pháp luật thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày có kết luận không giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để trả lại cho người đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả lại cho người đã nộp hồ sơ và thông báo rõ lý do.

4. Trường hợp thu hồi đất quy định tại các Điều 130, 131 và 132 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày thu hồi xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 của Nghị định này, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi bản sao quyết định thu hồi đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có), bản thông báo danh sách những trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc và gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

5. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điều 147 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển đổi cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển đổi và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả lại hồ sơ.

Mục 2. TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Điều 123. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Việc giao đất trồng cây hàng năm, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, làm muối được thực hiện theo phương án do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập và trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt. Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập phương án giải quyết chung cho tất cả các trường hợp được giao đất tại địa phương; lập Hội đồng tư vấn giao đất của địa phương gồm có Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng, đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện của Hội Nông dân, trưởng các điểm dân cư thuộc địa phương và cán bộ địa chính (sau đây gọi là Hội đồng tư vấn giao đất) để xem xét và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp được giao đất;

b) Căn cứ vào ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xét duyệt;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định phương án giao đất; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Thời gian thực hiện các bước công việc quy định tại điểm này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc giao đất, cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn xin giao đất, thuê đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

nơi có đất, trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng.

Đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất để nuôi trồng thủy sản thì phải có dự án nuôi trồng thủy sản được cơ quan quản lý thủy sản huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thẩm định và phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.

b) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ, trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

d) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xác minh thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 124. Trình tự, thủ tục giao đất làm nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở nộp đơn xin giao đất tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được xét duyệt, lập phương án giao đất làm nhà ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất của xã quy định tại điểm a khoản 1 Điều 123 của Nghị định này xem xét, đề xuất ý kiến đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, lập hồ sơ xin giao đất gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ được lập hai (02) bộ gồm tờ trình của Ủy ban nhân dân xã về việc giao đất làm nhà ở; danh sách kèm theo đơn xin giao đất làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất của xã;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm hồ sơ quy định tại điểm a khoản này đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Căn cứ vào quyết định giao đất, Ủy ban nhân dân xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này không quá bốn mươi (40) ngày làm việc (không kể thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 125. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao nhiệm vụ thỏa thuận địa điểm hoặc tổ chức phát triển quỹ đất nơi có đất để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Sau khi có văn bản thoả thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định, người xin giao đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất, thuê đất;

b) Văn bản thoả thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định;

c) Quyết định dự án đầu tư hoặc bản sao giấy phép đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp dự án đầu tư của tổ chức không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì phải có văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Nghị định này;

d) Trường hợp dự án thăm dò, khai thác khoáng sản phải có giấy phép kèm theo bản đồ thăm dò, khai thác mỏ; trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải có quyết định hoặc đăng ký kinh doanh sản xuất gạch ngói hoặc dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó.

3. Việc giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (đối với các dự án sử dụng đất để xây dựng các công trình trên phạm vi rộng như đề điều, thủy điện, đường điện, đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước, đường dẫn dầu, đường dẫn khí thì được dùng bản đồ địa hình được thành lập mới nhất có tỷ lệ không nhỏ hơn 1/25.000 để thay thế bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất, chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 126. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao nhiệm vụ thoả thuận địa điểm để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 125 của Nghị định này.

3. Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 130 của Nghị định này và quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Việc giao đất, cho thuê đất sau khi đã giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 của Nghị định này.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày giải

phóng xong mặt bằng và Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Điều 127. Trình tự, thủ tục giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đơn vị vũ trang nhân dân quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất, hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất;

b) Trích sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

c) Văn bản đề nghị giao đất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc Thủ trưởng đơn vị được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an ủy nhiệm

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và gửi một (01) bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc, hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng,

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin giao đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất, giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện; thông báo cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

đ) Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 130 của Nghị định này và quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

Điều 128. Trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người xin giao lại đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao lại đất, thuê đất;

b) Dự án đầu tư đối với tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Giấy phép đầu tư, dự án đầu tư đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Việc giao lại đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá chín (09) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính; quyết định giao lại đất hoặc ký hợp đồng thuê đất; thông báo cho người sử dụng đất biết để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; gửi quyết định giao lại đất hoặc hợp

đồng thuê đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính đến cơ quan tài nguyên và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 129. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- b) Hợp đồng thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; đối với trường hợp đủ điều kiện thì làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chính lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 130. Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm giao cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu vực đất thu hồi đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính để gửi cho cơ quan, tổ chức có trách nhiệm lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất lập phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

3. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm lập phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

4. Sau khi phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng được xét duyệt, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất bị thu hồi thông báo trước ít nhất chín mươi (90) ngày đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp cho người đang sử dụng đất biết về lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

5. Trước khi hết thời gian thông báo iit nhất là hai mươi (20) ngày, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm trình phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình quyết định thu hồi đất lên Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định. Quyết định thu hồi đất phải bao gồm nội dung thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng và nội dung thu hồi đất chung cho tất cả các thửa đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

6. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất quyết định thu hồi đất, quyết định xét duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp trên khu đất thu hồi có diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định về thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

7. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất để giao hoặc cho thuê thực hiện dự án đầu tư.

8. Sau khi hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án.

Điều 131. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 8 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì gửi văn bản trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản trả lại đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

c) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

2. Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay bị giải thể, phá sản được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giải thể, phá sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất tiến hành thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

Điều 132. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết luận của thanh tra, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất; chỉ đạo xử lý để xác định giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố mất tích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực tế, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

3. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

Điều 133. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất sau hai mươi (20) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ, trừ trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thông báo không được chuyển mục đích sử dụng đất do không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

3. Việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai thì xác nhận vào tờ khai đăng ký và chuyển hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá mười tám (18) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.

Điều 134. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Người xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với tổ chức; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;
- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);
- c) Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp người xin chuyển mục đích sử dụng đất là tổ chức; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; xem xét tính phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký lại hợp đồng thuê đất đối với trường hợp hợp thuê đất.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này không quá ba mươi (30) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.

Điều 135. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
 - b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);
 - c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).
2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b và c khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trang trại thì trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Nghị định này.

Điều 136. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phường

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa khi cần thiết; lấy ý kiến xác nhận của Ủy ban nhân dân phường về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân phường về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người

sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 137. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);
- c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);
- d) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định này.

Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất chưa thực hiện việc tự rà soát hiện trạng sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo tổ chức thực hiện theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định này;

đ) Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xử lý đất của tổ chức đó (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Căn cứ vào quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xác định diện tích đất mà tổ chức được tiếp tục sử dụng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp tổ chức sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được ủy quyền; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không được ủy quyền; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 138. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình;
- c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);
- d) Bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh bộ đội biên phòng, trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà có tên đơn vị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy tờ xác minh là đất tiếp quản hoặc có tên trong sổ địa chính của xã, phường, thị trấn được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (chỉ đo bao quanh giới thửa đất, không đo vẽ công trình quốc phòng, an ninh, công trình kiến trúc trên khu đất), trích sao hồ sơ địa chính; gửi trích lục

bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được ủy quyền; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không được ủy quyền;

c) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá sáu (06) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 139. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp thay người trúng đấu giá, đấu thầu một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

c) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thừa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cơ quan tài nguyên và môi trường gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao cho người trúng đấu giá, đấu thầu.

Điều 140. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 của Nghị định này

1. Người nhận quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Một trong các loại văn bản gồm biên bản về kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, trích lục bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung; quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật;

b) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thừa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền; Phòng

Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 141. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài xin gia hạn sử dụng đất không vượt quá mười hai (12) tháng;

b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài xin gia hạn sử dụng đất trên mười hai (12) tháng.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện xét duyệt dự án bổ sung đối với trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác định nhu cầu sử dụng đất phù hợp với đơn xin gia hạn hoặc dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn, nộp chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất;

đ) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

Điều 142. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất.

b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất trên mười hai (12) tháng.

Trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì

việc xét duyệt dự án bổ sung do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện.

Trường hợp dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì việc xét duyệt dự án bổ sung do Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét, quyết định gia hạn giao lại đất, gia hạn hợp đồng thuê đất; thông báo cho người được gia hạn sử dụng đất biết để thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ sau ngày hết thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn, nộp chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế;

c) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm nộp cho cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền chính lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chính lý thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gửi cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

đ) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chính lý cho người sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

Điều 143. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất do đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính

1. Người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động về sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến việc đăng ký biến động về sử dụng đất.

2. Việc đăng ký biến động sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin đăng ký biến động, làm trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên thì phải thực hiện trích đo địa chính thửa đất, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin đăng ký biến động đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chính lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 144. Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất có nhu cầu cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi.

2. Việc cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, xác nhận vào đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá hai mươi tám (28) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho đến ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp xin cấp lại do mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện quyền đối với một phần thửa đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thu hồi một phần thửa đất hoặc một trong các loại văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 của Nghị định này khi thực hiện đối với một phần thửa đất;

Điều 145. Trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa

1. Hồ sơ tách thửa hoặc hợp thửa gồm có:

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa của người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu khi thực hiện quyền đối với một phần thửa đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thu hồi một phần thửa đất hoặc một trong các loại văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 của Nghị định này khi thực hiện đối với một phần thửa đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc tách thửa, hợp thửa theo nhu cầu của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Người có nhu cầu xin tách thửa hoặc hợp thửa lập một (01) bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

d) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất cho thửa đất mới trong trường hợp được uỷ quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới trong trường hợp không được uỷ quyền;

đ) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới, trừ trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường được uỷ quyền;

e) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày giấy chứng nhận được ký, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đòi với thửa đất mới cho người sử dụng đất, gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Việc tách thửa, hợp thửa trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc trong các trường hợp quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 41 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Căn cứ quyết định thu hồi đất hoặc một trong các loại văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 của Nghị định này, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ tách thửa, hợp thửa quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Thực hiện việc tách thửa, hợp thửa theo quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này.

MỤC 3. TRÌNH TỰ THỰC HÀNH CHÍNH TRONG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 146. Hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, văn bản thừa kế quyền sử dụng đất do các bên liên quan lập nhưng không trái với quy định của pháp luật về dân sự.

2. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đồng ý thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của nhóm người sử dụng đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm đồng ý thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được xác định theo thứ tự đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hiệu lực của di chúc hoặc biên bản chia thừa kế, văn bản cam kết tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 147. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Trường hợp chuyển đổi theo chủ trương chung về “dồn điền đổi thửa” thì thực hiện theo quy định sau:

a) Các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; nộp văn bản thỏa thuận kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

b) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án và chỉ đạo Văn phòng

đang kỳ quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

d) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

đ) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định;

e) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chuyển đổi và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường

2. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa hai hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp nộp một (01) bộ hồ sơ gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

b) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

Điều 148. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 149. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy

chứng nhận;

3. Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê lại đất quy định tại Điều này không áp dụng đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp.

Điều 150. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Sau khi hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất hết hiệu lực, người đã cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Xác nhận thanh lý hợp đồng thuê đất trong Hợp đồng thuê đất đã ký kết hoặc Bản thanh lý hợp đồng thuê đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 151. Trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất

1. Người nhận thừa kế nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Di chúc; biên bản phân chia thừa kế, bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật, đơn đề nghị của người nhận thừa kế đối với trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất.

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc đăng ký thừa kế được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 152. Trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất

1. Bên được tặng cho quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định tặng cho quyền sử dụng đất của tổ chức;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên được tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên được tặng cho thực hiện

xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 153. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tham gia thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

3. Việc đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp, đã đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất: sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 154. Trình tự, thủ tục đăng ký xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

1. Sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ, bên đã thế chấp, bên đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Xác nhận của Bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ trong Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc Bản xác nhận của Bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh; thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký huỷ đăng ký thế chấp, đăng ký huỷ đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 155. Trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

Điều 156. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Bên đã góp vốn hoặc bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc cả hai bên nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chấm dứt góp vốn;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp xoá đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn chỉ chỉnh lý giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất (do không thay đổi thửa đất) thì trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện xoá đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp xoá đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới (do có thay đổi thửa đất) thì thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không thay đổi thửa đất) hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho pháp nhân mới (đối với trường hợp có thay đổi thửa đất); trường hợp bên góp vốn là tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn thì ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp cho bên đã góp vốn và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn thì gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi của pháp nhân mới cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất.

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã góp vốn mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp thời hạn sử dụng đất kết thúc cùng lúc với chấm dứt góp vốn nếu bên góp vốn có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì lập thủ tục xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 141 và Điều 142 của Nghị định này; nếu bên góp vốn không xin gia hạn hoặc không được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

Điều 157. Trình tự, thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất do xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án theo quy định của pháp luật có trách nhiệm nộp thay người được nhận quyền sử dụng đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc quyết định kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan thi hành án;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);

d) Văn bản về kết quả đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Việc đăng ký nhận quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy

chứng nhận.

Điều 158. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn liền với đất được thực hiện theo trình tự chứng nhận, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại các Điều 148, 149, 151, 152, 153 và 155 của Nghị định này.

2. Bộ Tư pháp chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan hướng dẫn cụ thể việc thực hiện các quyền mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

Chương XII GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 159. Hoà giải tranh chấp đất đai

1. Các bên tranh chấp đất đai phải chủ động gặp gỡ để tự hoà giải, nếu không thoả thuận được thì thông qua hoà giải ở cơ sở để giải quyết tranh chấp đất đai.

2. Trường hợp các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp để hoà giải. Việc hoà giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hoà giải thành hoặc hoà giải không thành của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Biên bản hoà giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

3. Đối với trường hợp hoà giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, chủ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn gửi biên bản hoà giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 160. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan hành chính để được giải quyết. Cơ quan hành chính các cấp giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết đối với tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì các bên tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết đối với tranh chấp đất đai giữa tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với nhau hoặc giữa tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì các bên tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đất

đai đến Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

Điều 161. Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

1. Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đưa ra.
2. Ý kiến của Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thành lập gồm có:
 - a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là Chủ tịch Hội đồng;
 - b) Đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã phường, thị trấn;
 - c) Tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc đối với khu vực nông thôn;
 - d) Đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó;
 - đ) Cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn.
3. Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương.
4. Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.
5. Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước.
6. Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất.

Điều 162. Các quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính bị khiếu nại

1. Quyết định hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại bao gồm:
 - a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
 - b) Quyết định bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư;
 - c) Cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
 - d) Quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất.
2. Hành vi hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại là hành vi của cán bộ, công chức nhà nước khi giải quyết công việc thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 163. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có hành vi hành chính trong khi giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên

quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng, phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 164. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hành vi hành chính trong giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 165. Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 162 của Nghị định này

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 162 của Nghị định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Chương XIII PHÁT HIỆN VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

Mục 1. Nguyên tắc xử lý vi phạm, hình thức kỷ luật và biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất đối với người quản lý

Điều 166. Đối tượng bị xử lý vi phạm

1. Người đứng đầu tổ chức, Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền quyết định về quản lý đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Cán bộ, công chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính, xã, phường, thị trấn có hành vi vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý đất đai.

3. Người đứng đầu, cán bộ, công chức, viên chức, nhân viên của tổ chức được Nhà nước giao đất để quản lý trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 của Nghị định này mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai đối với đất được giao để quản lý.

Điều 167. Nguyên tắc xử lý vi phạm

1. Mọi vi phạm phải được phát hiện, đình chỉ, xử lý kịp thời. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm gây ra phải được khắc phục theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Hình thức kỷ luật được áp dụng độc lập; biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất được áp dụng kèm theo hình thức kỷ luật đối với những hành vi vi phạm có quy định biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất được quy định trong Nghị định này.

Hình thức, mức độ kỷ luật được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ hậu quả của hành vi vi phạm, nhân thân của người có hành vi vi phạm.

3. Các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai của cán bộ, công chức khi thực hiện công vụ có liên quan đến quản lý đất đai mà không thuộc các trường hợp quy định tại Mục 2 của Chương này thì bị xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải do người có thẩm quyền quyết định.

5. Một hành vi vi phạm chỉ áp dụng một hình thức kỷ luật.

Nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm thì từng người vi phạm đều bị xử lý.

Một người cùng một lúc thực hiện nhiều hành vi vi phạm thì bị xử lý về từng hành vi vi phạm và chịu hình thức kỷ luật cao hơn một mức so với hình thức kỷ luật tương ứng với hành vi vi phạm nặng nhất.

6. Thời hạn xử lý kỷ luật trong lĩnh vực quản lý đất đai là ba (03) tháng kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm; trường hợp hành vi vi phạm có những tình tiết phức tạp cần có thời gian để thẩm tra, xác minh thì thời hạn được xem xét kéo dài nhưng không quá sáu (06) tháng, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

Trong thời hạn xử lý kỷ luật mà cá nhân có hành vi vi phạm mới thuộc các hành vi quy định trong Nghị định này hoặc cố tình trốn tránh, cản trở việc xử lý kỷ luật thì thời hạn được tính lại kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm mới hoặc từ ngày chấm dứt hành vi cố tình trốn tránh, cản trở việc xử lý kỷ luật.

7. Trường hợp hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Bộ luật Hình sự.

Điều 168. Hình thức kỷ luật, biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất

1. Các hình thức kỷ luật bao gồm:

- a) Khiển trách;
- b) Cảnh cáo;
- c) Hạ bậc lương;
- d) Hạ ngạch;
- đ) Cách chức;
- e) Buộc thôi việc.

2. Các biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất bao gồm:

- a) Buộc bồi thường cho Nhà nước, cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra;
- b) Buộc hoàn trả cho cơ quan, tổ chức khoản tiền mà cơ quan, tổ chức đã bồi thường cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.

Mục 2. Hành vi vi phạm, hình thức xử lý vi phạm đối với người quản lý

Điều 169. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính bao gồm các hành vi sau:

- a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;
- b) Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thi bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thi bị cảnh cáo; cố ý thi bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thi bị hạ ngạch.

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thi bị cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thi bị hạ bậc lương, cố ý thi bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thi bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 170. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không công bố hoặc chậm công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt; không công bố hoặc chậm công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất; làm mất, làm sai lệch bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Cắm mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất chi tiết sai vị trí trên thực địa;

c) Để xảy ra việc xây dựng, đầu tư bất động sản trái quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thi bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thi bị cảnh cáo; cố ý thi bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thi bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thi bị khiển trách hoặc cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thi bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thi bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thi bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 171. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa;

b) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thi bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thi bị hạ bậc lương; cố ý thi bị hạ bậc lương hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thi bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thi bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm do thiếu trách nhiệm thi bị hạ ngạch hoặc cách chức; do cố ý thi bị cách chức; tái phạm do cố ý thi bị buộc thôi việc.

Điều 172. Vi phạm quy định về thu hồi đất

1. Vi phạm quy định về thu hồi đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 39 của Luật Đất đai; không công khai phương án bồi thường, tái định cư;

b) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường cho người có đất bị thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa;

c) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch, hạ bậc lương;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

c) Có hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ ngạch; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức; tái phạm do cố ý thì bị buộc thôi việc.

Điều 173. Vi phạm quy định về trưng dụng đất

1. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất bị trưng dụng;

b) Trưng dụng đất không đúng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 37 của Nghị định này.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 174. Vi phạm quy định về quản lý đất được Nhà nước giao để quản lý

1. Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý bao gồm các hành vi sau:

a) Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất sai mục đích;

b) Sử dụng đất sai mục đích;

c) Để đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tái phạm thì bị hạ bậc lương;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo; tái phạm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

c) Có hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức.

Điều 175. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;

b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính;

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính;

d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm trễ so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người xin làm thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau

a) Có hành vi quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tài phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tài phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b và điểm đ khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tài phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tài phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

c) Có hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tài phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tài phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

d) Có hành vi quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo hoặc hạ ngạch; tài phạm thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

đ) Có hành vi quy định tại điểm h khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tài phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tài phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 176. áp dụng biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất

Ngoài các hình thức kỷ luật quy định tại khoản 2 các Điều 169, 170, 171, 172, 173, 174 và 175 của Nghị định này, người có các hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 các Điều 169, 170, 171, 172, 173, 174 và 175 của Nghị định này còn bị áp dụng biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất quy định tại Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

Mục 3. thẩm quyền, trình tự xử lý kỷ luật đối với người quản lý

Điều 177. Thẩm quyền, trình tự xử lý kỷ luật

1. Thẩm quyền xử lý kỷ luật cán bộ, công chức có hành vi vi phạm được thực hiện theo quy định chung về phân cấp quản lý cán bộ.

2. Trình tự xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 96/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về chế độ thôi việc đối với cán bộ, công chức và Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

3. Trường hợp đã xử lý kỷ luật nhưng xét thấy để cán bộ, công chức ở vị trí công tác đã bị vi phạm không có lợi thì cơ quan có thẩm quyền bố trí cán bộ, công chức làm công việc khác.

4. Trong quá trình xem xét xử lý kỷ luật cán bộ, công chức mà phát hiện có dấu hiệu tội phạm thì người có thẩm quyền xử lý kỷ luật đề nghị cơ quan có thẩm quyền truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 178. Quyền của người bị xử lý kỷ luật

1. Cán bộ, công chức bị xử lý kỷ luật có quyền khiếu nại về quyết định xử lý kỷ luật; có quyền tố cáo hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc vượt quá quyền hạn của người có thẩm quyền xử lý kỷ luật quy định tại khoản 1 Điều 177 của Nghị định này.

2. Việc giải quyết khiếu nại quyết định xử lý kỷ luật, tố cáo đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Điều 179. Xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với người quản lý xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

1. Các hành vi vi phạm mà đã bị xử lý trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành thi không áp dụng quy định của Nghị định này.

2. Các hành vi vi phạm xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành mà được phát hiện và chưa bị xử lý thì xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức.

Mục 4. PHÁT HIỆN, XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 180. Tổ chức việc tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai

1. Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai số điện thoại riêng, hòm thư riêng, địa điểm riêng để tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, đối với những cơ quan nhà nước có điều kiện thì tổ chức thêm việc tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân thông qua hình thức gửi fax, thư điện tử, trang thông tin điện tử hoặc các hình thức thông tin khác.

2. Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm bố trí cán bộ tiếp nhận ý kiến phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân, cán bộ tiếp nhận ý kiến phát hiện, kiến nghị có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết phát hiện, kiến nghị.

3. Cơ quan nhà nước nhận được các phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân mà không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình thì có trách nhiệm chuyển phát hiện, kiến nghị đó đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai.

4. Tổ chức, công dân khi phát hiện các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai có quyền và trách nhiệm chuyển phát hiện, kiến nghị của mình đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai.

5. Tổ chức, công dân có thể gửi phát hiện, kiến nghị của mình đến các cơ quan thông tấn, báo chí; các cơ quan thông tấn, báo chí xem xét việc công bố công khai phát hiện, kiến nghị trên các phương tiện thông tin đại chúng và chuyển đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai để giải quyết.

Điều 181. Giải quyết phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai

Cơ quan nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai có trách nhiệm giải quyết các phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định sau:

1. Xử lý kỷ luật theo thẩm quyền đối với cán bộ, công chức thực hiện công vụ có liên quan đến quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định này hoặc xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền đối với các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và thông báo cho người phát hiện, kiến nghị biết;

2. Khắc phục những hậu quả do việc vi phạm gây ra.

Điều 182. Trách nhiệm của cán bộ địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất

1. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra tình hình sử dụng đất tại địa phương để phát hiện kịp thời những trường hợp lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật; người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật và các trường hợp khác có vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai; trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện sai phạm phải báo cáo bằng văn bản lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để xử lý, đồng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm chỉ đạo thường xuyên việc kiểm tra phát hiện các hành vi lấn chiếm đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật; người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật. Trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện vi phạm hoặc được báo cáo có vi phạm thì phải tổ chức việc kiểm tra, lập biên bản, ra quyết định đình chỉ hành vi

vì phạm, xử phạt hành chính theo thẩm quyền và yêu cầu tư khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu; nếu người có hành vi vi phạm không chấp hành quyết định đình chỉ thì ra quyết định cưỡng chế khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu và báo cáo bằng văn bản lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

Chương XIV **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 183. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp, người sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này

Điều 184. Thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được thực hiện các quyền về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 185. Việc thành lập được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải hoàn thành việc thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đủ năng lực để thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Nghị định này trước ngày 01 tháng 7 năm 2005.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai trong thời gian Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa được thành lập và trong trường hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 186. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo.

2. Nghị định này thay thế các Nghị định sau:

a) Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

b) Nghị định số 88/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 về quản lý và sử dụng đất đô thị;

c) Nghị định số 11/CP ngày 24 tháng 01 năm 1995 quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam;

d) Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh; Nghị định số 69/2000/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2000 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

đ) Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

e) Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài;

g) Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 về việc giao đất, cho thuê đất

lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp.

h) Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

ii) Nghị định số 68/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2001 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

3. Bãi bỏ các quy định về quản lý và sử dụng đất đai của các Nghị định sau đây mà trái với quy định của Nghị định này.

a) Khoản 2 Điều 1, các Điều 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 và 20, quy định về đăng ký đất ở và mẫu đăng ký đất ở tại Điều 8; quy định về nghĩa vụ đăng ký đất ở tại Điều 9 của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

b) Quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà tại Điều 10 của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở ;

c) Quy định về đăng ký đất đai tại khoản 1 Điều 9; quy định về thẩm quyền thu hồi đất đai tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 14/1998/NĐ-CP ngày 06 tháng 3 năm 1998 về quản lý tài sản nhà nước;

d) Các Điều 24, 25 và 26, quy định về đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại khoản 1 Điều 15, khoản 1 Điều 16, khoản 1 Điều 18, khoản 1 Điều 21 và khoản 1 Điều 23 của Nghị định số 25/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 4 năm 1999 về phương thức trả nhà ở , giá cho thuê nhà ở khi chưa trả lại nhà và thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà ở được quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

đ) Quy định về Nhà nước giao đất ổn định lâu dài và không thu tiền sử dụng đất đối với các cơ sở ngoài công lập tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 73/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 8 năm 1999 về chính sách khuyến khích xã hội hoá đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hoá, thể thao;

e) Điểm d và điểm đ khoản 1, điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 8; khoản 4 và khoản 5 Điều 25 của Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10 tháng 3 năm 2000 về đăng ký giao dịch bảo đảm;

g) Quy định về việc giữ nguyên giá trị quyền sử dụng đất ghi trong giấy phép đầu tư khi cổ phần hoá doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 38/2003/NĐ-CP ngày 15 tháng 4 năm 2003 về việc chuyển đổi một số doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần.

4. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003, của Nghị định này và các Nghị định khác thi hành Luật Đất đai năm 2003 để sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ.

Văn phòng Chính phủ có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan thuộc Chính phủ rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan thuộc Chính phủ đã ban hành trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003, của Nghị định này và các Nghị định khác thi hành Luật Đất đai năm 2003 để Văn phòng Chính phủ sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Phan Văn Khải

LUẬT SỐ 48/2010/QH12 NGÀY 17-06-2010 CỦA QUỐC HỘI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 51/2001/QH10.

Quốc hội ban hành Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Chương 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về đối tượng chịu thuế, đối tượng không chịu thuế; người nộp thuế; căn cứ tính thuế, đăng ký, khai, tính và nộp thuế; miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Điều 2. Đối tượng chịu thuế

1. Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.
2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp, đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm
3. Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 3 của Luật này sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Điều 3. Đối tượng không chịu thuế

Đất phi nông nghiệp sử dụng không vào mục đích kinh doanh bao gồm:

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng bao gồm: đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ;
2. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng;
3. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
4. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
5. Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;
6. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
7. Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Người nộp thuế

1. Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật này.
2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế.
3. Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:
 - a) Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người thuê đất ở là người nộp thuế;
 - b) Trường hợp người có quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hợp đồng thì người nộp thuế được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng không có thỏa thuận về người nộp thuế thì người có quyền sử dụng đất là người nộp thuế;
 - c) Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đang có tranh chấp thì trước khi tranh chấp được giải quyết, người đang sử dụng đất là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất;
 - d) Trường hợp nhiều người cùng có quyền sử dụng một thửa đất thì người nộp thuế là người

dại diện hợp pháp của những người cùng có quyền sử dụng thửa đất đó;

đ) Trường hợp người có quyền sử dụng đất góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật này thì pháp nhân mới là người nộp thuế.

Chương 2.

CĂN CỨ TÍNH THUẾ, ĐĂNG KÝ, KHAI, TÍNH VÀ NỘP THUẾ

Điều 5. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất.

Điều 6. Giá tính thuế

1. Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m² đất.

2. Diện tích đất tính thuế được quy định như sau:

a) Diện tích đất tính thuế là diện tích đất thực tế sử dụng.

Trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất tính thuế.

Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng khu công nghiệp thì diện tích đất tính thuế không bao gồm diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung;

b) Đối với đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư bao gồm cả trường hợp vừa để ở, vừa để kinh doanh thì diện tích đất tính thuế được xác định bằng hệ số phân bổ nhân với diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Hệ số phân bổ được xác định bằng diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư chia cho tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Trường hợp nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng trong tầng hầm được cộng vào diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng để tính hệ số phân bổ;

c) Đối với công trình xây dựng dưới mặt đất thì áp dụng hệ số phân bổ bằng 0,5 diện tích đất xây dựng chia cho tổng diện tích công trình của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

3. Giá của 1m² đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 7. Thuế suất

1. Thuế suất đối với đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần được quy định như sau:

Bậc thuế	Diện tích đất tính thuế (m²)	Thuế suất (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

2. Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là hạn mức giao đất ở mới theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Trường hợp đất ở đã có hạn mức theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì áp dụng như sau:

a) Trường hợp hạn mức đất ở theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thấp hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức giao đất ở mới để làm căn cứ tính thuế;

b) Trường hợp hạn mức đất ở theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành cao hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức đất ở cũ để làm căn cứ tính thuế.

3. Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất áp dụng mức thuế suất 0,03%.

4. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng mức thuế suất 0,03%.

5. Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 3 của Luật này sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng mức thuế suất 0,03%.

6. Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 0,15%. Trường hợp đất của dự án đầu tư phân kỳ theo đăng ký của nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không coi là đất chưa sử dụng và áp dụng mức thuế suất 0,03%.

7. Đất lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất 0,2% và không áp dụng hạn mức. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người nộp thuế đối với diện tích đất lấn, chiếm.

Điều 8. Đăng ký, khai, tính và nộp thuế

1. Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất.

Trường hợp ở vùng sâu, vùng xa, điều kiện đi lại khó khăn, người nộp thuế có thể thực hiện việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại Ủy ban nhân dân xã. Cơ quan thuế tạo điều kiện để người nộp thuế thực hiện nghĩa vụ của mình.

3. Trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở tính thuế trong phạm vi tính, thành phố trực thuộc trung ương. Việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế được quy định như sau:

a) Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất;

b) Người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất. Trường hợp có một hoặc nhiều thửa đất ở vượt hạn mức thì người nộp thuế được lựa chọn một nơi có thửa đất ở vượt hạn mức để xác định diện tích vượt hạn mức của các thửa đất.

Giá tính thuế được áp dụng theo giá đất của từng huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tại nơi có thửa đất.

Người nộp thuế lập tờ khai tổng hợp theo mẫu quy định để xác định tổng diện tích các thửa đất ở có quyền sử dụng và số thuế đã nộp, gửi cơ quan thuế nơi người nộp thuế đã lựa chọn để xác định hạn mức đất ở để nộp phần chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định của Luật này và số thuế đã nộp.

Chương 3. MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ

Điều 9. Miễn thuế

1. Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh.

2. Đất của cơ sở thực hiện xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

3. Đất xây dựng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, cơ sở nuôi dưỡng người già cô đơn, người khuyết tật, trẻ mồ côi; cơ sở chữa bệnh xã hội.

4. Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

5. Đất ở trong hạn mức của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945, thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi

đường liệt sĩ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sĩ; con của liệt sĩ được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn.

6. Đất ở trong hạn mức của hộ nghèo theo quy định của Chính phủ.

7. Hộ gia đình, cá nhân trong năm bị thu hồi đất ở theo quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn thuế trong năm thực tế có thu hồi đối với đất tại nơi bị thu hồi và đất tại nơi ở mới.

8. Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hóa.

9. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất trên 50% giá tính thuế.

Điều 10. Giảm thuế

Giảm 50% số thuế phải nộp cho các trường hợp sau đây:

1. Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng từ 20% đến 50% số lao động là thương binh, bệnh binh;

2. Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn;

3. Đất ở trong hạn mức của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sĩ không được hưởng trợ cấp hàng tháng;

4. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất từ 20% đến 50% giá tính thuế.

Điều 11. Nguyên tắc miễn thuế, giảm thuế

1. Người nộp thuế được hưởng cả miễn thuế và giảm thuế đối với cùng một thửa đất thì được miễn thuế, người nộp thuế thuộc hai trường hợp được giảm thuế trở lên quy định tại Điều 10 của Luật này thì được miễn thuế.

2. Người nộp thuế đất ở chỉ được miễn thuế hoặc giảm thuế tại một nơi do người nộp thuế lựa chọn, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 9 và khoản 4 Điều 10 của Luật này.

3. Người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế thì thực hiện miễn, giảm theo từng dự án đầu tư.

4. Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế phải nộp theo quy định của Luật này.

Chương 4. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2012.

2. Các văn bản quy phạm pháp luật sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực:

a) Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992.

b) Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1994.

Điều 13. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành những nội dung cần thiết của Luật này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2010.

**CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
Nguyễn Phú Trọng**

**NGHỊ ĐỊNH SỐ 69/2009/NĐ-CP NGÀY 13-08-2009 CỦA CHÍNH PHỦ
QUY ĐỊNH BỔ SUNG VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, GIÁ ĐẤT, THU HỒI
ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003.

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

NGHỊ ĐỊNH:

**Chương 1.
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định bổ sung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất, giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và gia hạn sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai.
2. Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng đất

**Chương 2.
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

MỤC 1. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm:
 - a) Xác định diện tích đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, trong đó làm rõ diện tích đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất khu bảo tồn thiên nhiên;
 - b) Xác định diện tích đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, trong đó làm rõ diện tích đất quốc phòng, đất an ninh, đất đô thị, đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại, đất khu công nghiệp, đất phát triển hạ tầng có tầm quan trọng quốc gia, đất di tích danh thắng;
 - c) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;
 - d) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.
2. Chính phủ trình Quốc hội quyết định các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Điều 4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:
 - a) Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn tỉnh đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;
 - b) Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh, bao gồm: đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản tập trung, đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cấp tỉnh; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh, đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại; đất cho hoạt động khoáng sản, đất tôn giáo, tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nghĩa địa do tỉnh quản lý; đất di tích danh thắng, đất khu du lịch;
 - c) Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của tỉnh;
 - d) Xác định diện tích đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng;
 - đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Chính phủ xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Điều 5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện

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

a) Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn huyện đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh

b) Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của cấp huyện, bao gồm: đất nuôi trồng thủy sản không tập trung; đất làm muối; đất khu dân cư nông thôn; đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cấp huyện; đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại; đất cơ sở sản xuất kinh doanh; đất sản xuất vật liệu xây dựng gồm sỏi, đất phát triển hạ tầng cấp huyện; đất cơ mặt nước chuyên dùng; đất nghĩa trang, nghĩa địa do huyện quản lý;

c) Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của huyện,

d) Xác định diện tích đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng;

đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện;

e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 6. Nội dung quy hoạch sử dụng đất của cấp xã

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp xã bao gồm:

a) Xác định diện tích các loại đất trên địa bàn xã đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện;

b) Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của xã, bao gồm: đất trồng lúa nương, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất nông nghiệp khác; đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của xã, đất nghĩa trang, nghĩa địa do xã quản lý; đất sông suối; đất phát triển hạ tầng của xã và đất phi nông nghiệp khác;

c) Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của xã,

d) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp xã;

đ) Giải pháp để thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

Điều 7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được thể hiện trong quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 8. Tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

a) Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm đề xuất nhu cầu sử dụng đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất khu bảo tồn thiên nhiên và phân bổ đến từng tỉnh, thành phố trên cơ sở quy hoạch của ngành;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn tỉnh, thành phố;

c) Các Bộ, ngành khác có trách nhiệm đề xuất nhu cầu sử dụng đất các công trình có tầm quan trọng quốc gia phân bổ đến từng tỉnh trên cơ sở chiến lược, quy hoạch phát triển của Bộ, ngành mình;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp với các Bộ, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất theo lĩnh vực của từng Bộ, ngành tại địa phương;

đ) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trên cơ sở cân đối nhu cầu sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này và phân bổ đến từng tỉnh.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã

3. Đối với các địa phương không có tổ chức Hội đồng nhân dân thì Ủy ban nhân dân có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 9. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trình Chính phủ để trình Quốc hội quyết định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị.

5. Cơ quan chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này có trách nhiệm tổ chức hội đồng thẩm định hoặc lấy ý kiến các tổ chức, các chuyên gia, các nhà khoa học

Trong trường hợp cần thiết, cơ quan chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

6. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất

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

b) Mức độ phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;

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

d) Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất;

7. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất

a) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước;

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

8. Trường hợp đặc biệt phải chuyển đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác phải báo cáo Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

9. Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xác định thành một mục riêng trong kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 10. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã xác định cụ thể diện tích, ranh giới đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ ngoài thực địa

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ trong việc bảo vệ đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc kiểm tra thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và cấp tỉnh.

MỤC 2. GIÁ ĐẤT

Điều 11. Xác định lại giá đất trong một số trường hợp cụ thể

1. Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp.

2. Giá đất cụ thể được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều này không bị giới hạn bởi các quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất (sau đây gọi là Nghị định số 123/2007/NĐ-CP).

Điều 12. Đơn giá thuê đất

1. Đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0.5% đến 2% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đất ở vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0.25% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá.

Điều 13. Tiền thuê đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp một lần để được sử dụng đất trong trường hợp này được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất.

MỤC 3. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 14. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ

1. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có đủ điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 và 11 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) và các Điều 44, 45 và 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP) thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để hỗ trợ.

2. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch do được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ lớn hơn tiền sử dụng đất ở hoặc tiền mua nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch;

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn tiền sử dụng đất ở hoặc tiền mua nhà ở tái định cư thì người tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định này.

3. Trường hợp 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 phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

4. Nhà nước điều tiết một phần lợi ích từ việc thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các khoản hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi quy định tại Điều 17 Nghị định này

Điều 15. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được 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 được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã phê duyệt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Điều 16. Bồi thường đất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng vượt hạn mức thì việc bồi thường được thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích đất vượt hạn mức do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường;

b) Diện tích đất vượt hạn mức của các trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, nếu chi phí này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Điều 17. Hỗ trợ

Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

1. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở;

2. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp;

3. Hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư; đất vườn, ao không được công nhận là đất ở;

4. Hỗ trợ khác.

Điều 18. Hỗ trợ di chuyển

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ kinh phí để di chuyển.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ kinh phí để tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt.

3. Người bị thu hồi đất ở mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới (bổ trí vào khu tái định cư) được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức hỗ trợ cụ thể quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này

Điều 19. Hỗ trợ tái định cư

1. Nhà ở, đất ở tái định cư được thực hiện theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

Đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà không có chỗ ở nào khác thì được giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư

Hộ gia đình, cá nhân nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tái định cư thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng suất đầu tư hạ tầng tỉnh cho một hộ gia đình tại khu tái định cư tập trung trừ trường hợp đã được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương quy định về suất tái định cư tối thiểu và mức hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 20. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao và đất nông nghiệp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 21 Nghị định này) thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định sau đây:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng;

b) Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng;

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại các điểm a và b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh, thì được hỗ trợ cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp, hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

4. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả hỗ trợ quy định tại Điều này cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 21. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 30% - 70%

già đất ở của thửa đất đó; diện tích được hỗ trợ không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng 20% - 50% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định trong Bảng giá đất của địa phương; diện tích được hỗ trợ không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ hỗ trợ, diện tích đất được hỗ trợ và giá đất ở trung bình để tính hỗ trợ cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

Điều 22. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 21 Nghị định này mà không có đất để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định này còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong các hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp như sau:

a) Hỗ trợ bằng tiền từ 1,5 đến 5 lần giá đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi, diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

b) Hỗ trợ một lần bằng một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư hoặc một suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Việc áp dụng theo hình thức này được thực hiện đối với các địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, quỹ nhà ở và người được hỗ trợ có nhu cầu về đất ở hoặc căn hộ chung cư hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà giá trị được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản này lớn hơn hoặc bằng giá trị đất ở hoặc căn hộ chung cư hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; phần giá trị chênh lệch được hỗ trợ bằng tiền.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cụ thể hình thức hỗ trợ và mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này cho phù hợp với thực tế của địa phương.

3. Trường hợp người được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này có nhu cầu được đào tạo, học nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề và được miễn học phí đào tạo cho một khóa học đối với các đối tượng trong độ tuổi lao động.

Kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề cho các đối tượng chuyển đổi nghề nằm trong phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và được tính trong tổng kinh phí của dự án đầu tư hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo nghề, tạo việc làm cho các đối tượng bị thu hồi đất nông nghiệp.

Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề phải lấy ý kiến của người bị thu hồi đất thuộc đối tượng chuyển đổi nghề.

4. 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 bị thu hồi đất nông nghiệp theo quy định tại Điều này.

Điều 23. Hỗ trợ khác

1. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 18, 19, 20, 21 và 22 Nghị định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm cơ sở ở, ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất, trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chính từ sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Điều 44, 45 và 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ quy định bổ sung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét hỗ trợ phù hợp với thực tế của địa phương.

Điều 24. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường như sau:

a) Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình.

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành.

Khoản tiền bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

b) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật cùng cấp theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Trong trường hợp công trình hạ tầng thuộc dự án phải di chuyển mà chưa được xếp loại vào cấp tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc sẽ nâng cấp tiêu chuẩn kỹ thuật thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất với cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư dự án để xác định cấp tiêu chuẩn kỹ thuật để bồi thường.

4. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật Đất đai thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP).

Điều 25. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường gồm:

a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện;

b) Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện do lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng, các thành viên gồm:

a) Đại diện cơ quan Tài chính;

b) Đại diện cơ quan Tài nguyên và Môi trường;

c) Đại diện cơ quan Kế hoạch và Đầu tư;

d) Chủ đầu tư;

đ) Đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi;

e) Đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất từ một đến hai người;

g) Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

3. Thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất được thuê doanh nghiệp thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 26. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí cho công tác này của từng dự án như sau:

a) Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành;

b) Đối với các khoản chi chưa có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá thì lập dự toán theo thực tế cho phù hợp với đặc điểm của từng dự án và thực tế ở địa phương;

c) Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ và các khoản phục vụ cho bộ máy quản lý được tính theo nhu cầu thực tế của từng dự án.

2. Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án. Đối với các dự án thực hiện trên các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, dự án xây dựng công trình hạ tầng theo tuyến thì tổ chức được giao thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo khối lượng công việc thực tế, không khống chế mức trích 2%.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường quyết định kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng dự án theo quy định của pháp luật.

MỤC 4. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

Điều 27. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

1. Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong văn bản sau:

a) Đối với các tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư;

Đối với các dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin giao đất, thuê đất và có văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải có văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất;

c) Đối với cộng đồng dân cư thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất;

d) Đối với cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

Điều 28. Áp dụng thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với dự án đầu tư

1. Trình tự, thủ tục thực hiện đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế:

a) Trường hợp không thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại các Điều 29, 30 và 31 Nghị định này;

b) Trường hợp theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện giải phóng mặt bằng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào văn bản công nhận kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải ra quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Đối với dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì không phải làm thủ tục thu hồi đất; sau khi được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư và người sử dụng đất thỏa thuận theo hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất.

Điều 29. Giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất

1. Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư nộp hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về đầu tư tại địa phương. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư để xem xét giới thiệu địa điểm theo thẩm quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét giới thiệu địa điểm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư; trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì thực hiện thông báo sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và công bố.

Nội dung thông báo thu hồi đất gồm: lý do thu hồi đất, doanh thu và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển.

Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất thu hồi.

3. Cho phép khảo sát lập dự án đầu tư

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chủ đầu tư tiến hành khảo sát, đo đạc lập bản đồ khu vực dự án ngay sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư để phục vụ việc lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thu hồi đất và lập phương án bồi thường tổng thể, hỗ trợ, tái định cư và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã triển khai thực hiện các công việc tại điểm b, điểm c khoản này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp. Đối với các địa phương đã thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có thể giao nhiệm vụ lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp cho Tổ chức phát triển quỹ đất;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư phổ biến kế hoạch khảo sát, đo đạc cho người sử dụng đất trong khu vực dự án và yêu cầu người sử dụng đất tạo điều kiện để chủ đầu tư thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất để lập dự án đầu tư.

4. Đối với dự án quan trọng quốc gia sau khi được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án nhóm A, dự án xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi, đề điều phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Thời hạn ra văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư; thông báo thu hồi đất; thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này không quá 30 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ về đầu tư hợp lệ.

6. Sau khi đã được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng; lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Nội dung dự án đầu tư phải thể hiện phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 30. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định hướng dẫn thi

hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (sau đây gọi là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP) và theo quy định sau đây:

1. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

- a) Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi, số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;
- c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;
- d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- đ) Việc bố trí tái định cư;
- e) Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- g) Việc di dời mồ mả.

2. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- a) Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;
- b) Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi;
- c) Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết.

3. Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu 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 và tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định;
- b) Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất theo quy định sau:

- a) Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài;
- b) Phòng Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Điều 31. Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất

1. Thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 và Điều 44 của Luật Đất đai.

Trường hợp thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất thuộc thẩm quyền của một cấp thì việc thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất được thực hiện trong cùng một quyết định.

Trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài và giao đất, cho thuê đất theo dự án cho chủ đầu tư trong cùng một quyết định.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt và công bố công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất liên quan từ hai quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư.

4. Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp việc bồi thường được thực hiện theo tiến độ thì chủ đầu tư được nhận bản giao phần diện tích mặt bằng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ để triển khai dự án.

5. Trường hợp chủ đầu tư và những người bị thu hồi đất đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

Điều 32. Cường chế thu hồi đất

1. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 27, 28, 29 và 38 Nghị định này;

* b) Qua ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại khoản 6 Điều 29 Nghị định này mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã văn đồng thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d) Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành;

đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi.

2. Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 33. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc các Bộ, ngành.

1. Căn cứ quy mô thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư có thể quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc diện nhà nước thu hồi đất của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty, đơn vị sự nghiệp thuộc Trung ương (trong Điều này gọi là Bộ, ngành).

Bộ, ngành có dự án đầu tư phải phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình tổ chức thực hiện; bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

MỤC 5. PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG TRÌNH NGẦM VÀ GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 34. Quỹ phát triển đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được trích từ 30% đến 50% nguồn thu hàng năm từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đấu giá quyền sử dụng đất để lập Quỹ phát triển đất. Quỹ phát triển đất được sử dụng vào các mục đích sau:

- a) Ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất để phát triển đất;
- b) Ứng vốn để đầu tư tạo quỹ đất, quỹ nhà tái định cư theo quy hoạch;
- c) Ứng vốn để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế, xã hội, giáo dục – đào tạo, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường và các nhu cầu khác của địa phương;
- d) Hỗ trợ thực hiện các đề án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp;
- đ) Hỗ trợ xây dựng khu tái định cư; hỗ trợ xây dựng các công trình hạ tầng tại địa phương có đất bị thu hồi;
- e) Hỗ trợ khoản chênh lệch cho hộ gia đình, cá nhân vào khu tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc sử dụng Quỹ phát triển đất để hỗ trợ cho các trường hợp quy định tại các điểm d, đ và e khoản này.

2. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ giao chỉ tiêu trích nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để hình thành Quỹ phát triển đất và ban hành quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất theo các nguyên tắc sau đây:

- a) Quỹ phát triển đất là tổ chức tài chính nhà nước hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận;
- b) Quỹ phát triển đất có tư cách pháp nhân, hoạt động hạch toán độc lập, có con dấu riêng, có bảng cân đối kế toán riêng, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các tổ chức tín dụng để hoạt động theo quy định của pháp luật;
- c) Quỹ phát triển đất được quản lý, điều hành và tổ chức hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy chế mẫu;
- d) Quỹ phát triển đất được hưởng các khoản ưu đãi theo quy định hiện hành.

3. Bộ Tài chính chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc miễn các loại thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước khác theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều này.

Điều 35. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp có thu, do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập ở cấp tỉnh, cấp huyện.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ sau:

- a) Tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Tạo quỹ đất để phục vụ phát triển kinh tế, xã hội;
- c) Tạo quỹ đất để phục vụ sự nghiệp giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường và các nhu cầu khác của địa phương, ổn định thị trường bất động sản;

d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
đ) Quản lý quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng, quỹ đất nhận chuyển nhượng nhưng chưa có dự án đầu tư hoặc chưa đấu giá quyền sử dụng đất; đất thu hồi theo quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai đối với đất thuộc khu vực đô thị và khu vực có quy hoạch phát triển đô thị;

e) Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
g) Chủ trì hoặc phối hợp với Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng;
h) Dịch vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;
i) Tổ chức phát triển các khu tái định cư;
k) Tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên quỹ đất đã được giao quản lý để đấu giá.

l) Cung cấp thông tin về giá đất, quỹ đất cho các tổ chức, cá nhân theo yêu cầu;
m) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Nguồn vốn của Tổ chức phát triển quỹ đất bao gồm:

a) Ứng vốn từ Quỹ phát triển đất theo quy định tại Điều 34 của Nghị định này;
b) Ứng vốn từ ngân sách nhà nước;
c) Các hình thức huy động vốn khác theo quy định của pháp luật.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ chế tài chính của Tổ chức phát triển quỹ đất.

Điều 36. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất do doanh nghiệp đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Doanh nghiệp đang sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải tư vấn rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của doanh nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau.

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đang sử dụng đúng mục đích theo quyết định giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất thì được tiếp tục sử dụng, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp đã chuyển mục đích sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đang sử dụng đúng mục đích thì phải chuyển sang thuê đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức khác, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

Điều 37. Sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm

Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình ngầm để sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư. Người được sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường;

2. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng. Đơn giá thuê đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương;

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành liên quan xây dựng cơ chế quản lý, sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 38. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp đơn đề nghị gia hạn sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp dự án đầu tư có điều chỉnh quy mô mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh theo thời gian hoạt động của dự án ngay sau khi dự án đầu tư được đăng ký điều chỉnh quy mô.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

Đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất mà phải làm thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư thì việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư.

b) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính, sổ liệu địa chính và gửi tới cơ quan có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất;

đ) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất khi hết thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Chương 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Nghị định

1. Việc lập quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này được áp dụng để lập quy hoạch sử dụng đất cho giai đoạn kể từ năm 2011 trở đi. Các trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2001 – 2010 thực hiện theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Đối với khu vực đô thị hiện hữu thuộc quận, thị xã, thành phố, phường, thị trấn đã có quy hoạch xây dựng chi tiết được xét duyệt mà trong quy hoạch xây dựng chi tiết đã có nội dung về quy hoạch sử dụng đất thì sử dụng nội dung quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch xây dựng chi tiết để tổng hợp vào quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

2. Việc xác định giá thuê đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 12 Nghị định này được áp dụng đối với các trường hợp ký hợp đồng thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2010. Đối với các trường hợp đã ký hợp đồng thuê đất mà trong hợp đồng đã xác định rõ đơn giá thuê đất thì trong thời hạn ổn định năm (05) năm không xác định lại đơn giá thuê đất.

3. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành thi không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo quy định Nghị định này.

4. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Nghị định này có hiệu lực thì hành thi thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định Nghị định này. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 40. Giải quyết khiếu nại về giá đất bồi thường, quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất

1. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo.

2. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng thực hiện quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 41. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2009.

2. Bãi bỏ các quy định sau:

a) Điều 10, Điều 12, bổ nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại các Điều 14, 30, 52, 125, 126, 127 và Điều 141 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Các Điều 3, 6, 10, 19 và 27, khoản 1 Điều 28, 32, 36, 39 và 48 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP;

c) Điều 4 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

d) Khoản 1 Điều 2, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

đ) Các Điều 43, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 và Điều 62 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

e) Điểm 2 khoản 12 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

4. Bỏ Tái nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

NGHỊ ĐỊNH SỐ 88/2009/NĐ-CP NGÀY 19-10-2009 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Bảo vệ và phát triển rừng ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai ngày 18 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận); điều kiện ủy quyền cấp Giấy chứng nhận; hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường; cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.

3. Giấy chứng nhận được cấp cho người đề nghị cấp giấy sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký.

Điều 4. Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu

1. Việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất chỉ thực hiện đối với thửa đất thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật

2. Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là tài sản gắn liền với đất) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được chứng nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm và rừng sản xuất là rừng trồng.

Điều 5. Điều kiện ủy quyền cấp Giấy chứng nhận

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và đồng đầu của Sở Tài nguyên và Môi trường khi có các điều kiện sau:

1. Đã thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có bộ máy, cán bộ chuyên môn và cơ sở vật chất, trang thiết bị kỹ thuật đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ cấp Giấy chứng nhận.

Điều 6. Nội dung Giấy chứng nhận

Giấy chứng nhận gồm những nội dung chính sau:

1. Quốc hiệu, Quốc huy, tên của Giấy chứng nhận "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất";

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

3. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

4. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

5. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận.

Chương 2.

TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 7. Chứng nhận quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất được chứng nhận quyền sử dụng đất nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Điều 49 của Luật Đất đai.

Điều 8. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Chủ sở hữu nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hòa giải nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

c) Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

d) Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khóa XI "về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991", Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội "quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991";

đ) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở.

Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết; trường hợp mua nhà kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 (ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành) thì ngoài hợp đồng mua bán nhà ở, bên bán nhà ở còn phải có một trong các giấy tờ về dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

e) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật;

g) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó;

h) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, nhà ở không có tranh chấp, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật; trường hợp nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ sau:

a) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Một trong các giấy tờ của bên chuyển quyền quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.

3. Tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có một trong những giấy tờ về dự án nhà ở để cho thuê (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

b) Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là người sử dụng đất ở thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, phải có hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 9. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng công trình đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Giấy tờ về sở hữu công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ, trừ trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng;

c) Giấy tờ mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đã được chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân;

d) Giấy tờ của Tòa án nhân dân hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật.

đ) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành) có chữ ký của các bên có liên quan và được Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên xác nhận; trường hợp mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng đó;

e) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, không có tranh chấp về quyền sở hữu và công trình được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; trường hợp công trình được xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về công trình xây dựng không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

2. Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng thông qua đầu tư xây dựng mới theo quy định của pháp luật thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp và giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;

b) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng bằng một trong các hình thức mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a và b khoản này thì phải được cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh xác nhận công trình xây dựng tồn tại trước khi có quy hoạch xây dựng mà nay vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp về quyền sở hữu công trình xây dựng.

3. Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, phải có văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 10. Chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

Chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng được chứng nhận quyền sở hữu rừng nếu vốn để trồng rừng, nhận chuyển nhượng rừng, được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và có một trong các giấy tờ sau:

1. Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng;

2. Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với rừng sản xuất là rừng trồng đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện theo quy định của pháp luật.

3. Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã có hiệu lực pháp luật;

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp về quyền sở hữu rừng;

5. Đối với tổ chức trong nước thực hiện dự án trồng rừng sản xuất bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư để trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

6. Đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án trồng rừng sản xuất thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư để trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

7. Trường hợp chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này, phải có văn bản thỏa thuận của người sử dụng đất cho phép sử dụng đất để trồng rừng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương 3. HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

MỤC 1. TIẾP NHẬN HỒ SƠ VÀ TRAO GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 11. Nơi nộp hồ sơ và trao Giấy chứng nhận

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh).

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại phường nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện), trừ trường hợp quy định tại Điều 18 của Nghị định này.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại xã, thị trấn nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất, tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Nghị định này). Trong thời gian không quá hai mươi (20) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại các Điều 14, 15, 16 và 17 của Nghị định này và chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn khi nhận hồ sơ có trách nhiệm viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc phải kiểm tra hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

4. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ủy quyền cho người khác nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc nhận Giấy chứng nhận thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

5. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm sao y bản chính (đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) đối với Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng để gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước của từng ngành.

Điều 12. Thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận

Thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ được quy định như sau:

1. Không quá năm mươi (50) ngày làm việc đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

2. Không quá ba mươi (30) ngày làm việc đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có nhu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

3. Không quá hai mươi (20) ngày làm việc đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Thời gian quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không kể thời gian công khai kết quả thẩm tra, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính, thời gian trích đo địa chính thửa đất.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 13. Việc nộp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận có các giấy tờ quy định tại các Điều 7, 8, 9 và 10 của Nghị định này thì được nộp bản sao giấy tờ đó đã có chứng nhận hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

2. Khi nhận Giấy chứng nhận, người được cấp giấy phải giao bản gốc các giấy tờ quy định tại các Điều 7, 8, 9 và 10 của Nghị định này cho cơ quan trao Giấy chứng nhận (trừ quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư); trường hợp Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trao Giấy chứng nhận thì có trách nhiệm tiếp nhận bản gốc giấy tờ trên đây và chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

MỤC 2. HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

Điều 14. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của chủ khác

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (nếu có);

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt.

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm này, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

b) Công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

c) Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất để thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều này.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo yêu cầu quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều này đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

b) Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được chứng nhận về quyền sử dụng đất vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính) để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy, trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn thì gửi Giấy chứng nhận cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để trao cho người được cấp giấy.

Điều 15. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 8 của Nghị định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại các khoản 1 và 3 Điều 9 của Nghị định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì nộp một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và giấy tờ tại khoản 7 Điều 10 của Nghị định này;

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

d) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm b khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản;

b) Kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng đã có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ);

c) Công bố công khai kết quả kiểm tra hồ sơ tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn 15 ngày, xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

d) Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều này.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo yêu cầu quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều này đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

b) Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp cấp huyện. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính) để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy, trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn thì gửi Giấy chứng nhận cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để trao cho người được cấp Giấy.

Điều 16. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (nếu có);

c) Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 8 của Nghị định này đối với trường hợp tài sản là nhà ở;

d) Giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Nghị định này đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng;

đ) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

e) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các điểm b, c và d khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng)

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều 14 và khoản 2 Điều 15 của Nghị định này.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3 Điều 14 và khoản 3 Điều 15 của Nghị định này.

Điều 17. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (nếu có);

c) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 10 của Nghị định này;

d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều 14 và khoản 2 Điều 15 của Nghị định này.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3 Điều 14 và khoản 3 Điều 15 của Nghị định này.

Điều 18. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở

1. Tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán thay mặt bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng;

c) Bản sao quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

d) Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án (trường hợp không có bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch này thì phải có bản sao văn bản thỏa thuận mặt bằng của khu đất có nhà ở, công trình xây dựng);

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định này;

e) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

g) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bên mua (nếu có);

h) Sơ đồ nhà, đất là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng mà không đo vẽ lại; trường hợp nhà chung cư thì có bản vẽ mặt bằng xây dựng ngôi nhà chung cư, bản vẽ mặt bằng của tầng nhà có căn hộ, trường hợp bán vẽ mặt bằng của tầng nhà không thể hiện rõ kích thước của căn hộ thì phải có bản vẽ mặt bằng của căn hộ đó;

i) Đối với địa phương đã có sản giao dịch bất động sản thì những trường hợp chuyển nhượng từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phải có giấy tờ chứng minh việc nhận chuyển nhượng được thực hiện tại sản giao dịch bất động sản.

Khi nộp bản sao các giấy tờ quy định các điểm a, d, e và g khoản này thì người nộp hồ sơ phải xuất trình bản gốc để cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu trừ trường hợp bản sao đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đồng thời cho nhiều chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thì chỉ nộp một (01) bản đối với các giấy tờ quy định tại các điểm c, d, đ, e và h khoản này và danh mục nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng và các phần sở hữu riêng khác đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, trường hợp cần thiết thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan quản lý nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nếu phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì gửi kết quả kiểm tra đến cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng để xử lý theo quy định của pháp luật.

c) Gửi hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; lập hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường để cấp Giấy chứng nhận theo ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển nhượng.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm lập hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở; gửi Giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy.

5. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày trao Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập danh sách gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng để đưa lên trang Web của Bộ phục vụ yêu cầu quản lý.

MỤC 3. HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO TỔ CHỨC TRONG NƯỚC, CƠ SỞ TÔN GIÁO, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Điều 19. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của người khác

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 53 và 55 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); Điều 36 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13

tháng 8 năm 2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP);

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sử dụng đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất để Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp được ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp không được ủy quyền và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 20. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 3 và 4 Điều 8 của Nghị định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 9 của Nghị định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì nộp một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và giấy tờ tại khoản 7 Điều 10 của Nghị định này;

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

d) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm b khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định như sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trong trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Kiểm tra xác nhận vào sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng đã có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ);

c) Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

d) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính để Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp được ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp không được ủy quyền;

đ) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy.

Điều 21. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:
 - a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
 - b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 53 và 55 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Điều 36 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;
 - c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);
 - d) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định này đối với trường hợp tài sản là nhà ở;
 - đ) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 9 của Nghị định này đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng;
 - e) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các điểm b, c, d và d khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng);
 - g) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều 19 và khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.

Điều 22. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:
 - a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
 - b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 và Điều 53 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;
 - c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);
 - d) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5 và 6 Điều 10 của Nghị định này (nếu có);
 - đ) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều 19 và khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.

MỤC 4. HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP ĐỔI, CẤP LẠI, XÁC NHẬN BỔ SUNG VÀO GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 23. Cấp đổi, xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm 2 khoản 3 Điều 4 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản; cấp đổi Giấy chứng nhận bị ố, nhòe, rách, hư hỏng hoặc do đo đạc lại được thực hiện như sau:

- a) Người có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận nộp đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;
- b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận; trao Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại khoản 1 Điều này mà có yêu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp đổi giấy và Giấy chứng nhận đã cấp cùng với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản để giải quyết theo quy định tại Điều 15, Điều 20 của Nghị định này.

3. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định này mà có yêu cầu xác nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận

đã cấp thì nộp đơn đề nghị và Giấy chứng nhận đã cấp cùng với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản để giải quyết theo quy định tại Điều 15, Điều 20 của Nghị định này.

Điều 24. Cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất

1. Người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận;
- b) Giấy tờ xác nhận việc mất Giấy chứng nhận của công an cấp xã nơi mất giấy;
- c) Giấy tờ chứng minh đã đăng tin mất Giấy chứng nhận trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương (trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hỏa hoạn) đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; trường hợp hộ gia đình và cá nhân thì chỉ cần có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã;

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận mới, trao Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận.

Điều 25. Đình chính và thu hồi đối với loại Giấy chứng nhận đã cấp

1. Khi phát hiện nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đình chính đối với Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đình chính đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp.

2. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thực hiện như sau:

- a) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp mà có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;
- b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra. Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;
- c) Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại điểm b khoản này.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với của trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

Chương 4. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 26. Trách nhiệm thực hiện

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn việc xác nhận thay đổi trong quá trình thực hiện các quyền, các biến động của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, việc chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm và các nội dung khác để thi hành Nghị định này.

2. Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường trong quá trình thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận.

3. Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về loại cây lâu năm được chứng nhận quyền sở hữu.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Quy định cụ thể về cơ chế phối hợp, cung cấp thông tin giữa cơ quan tài nguyên và môi trường với cơ quan xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn, các cơ quan khác có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc cấp Giấy chứng nhận và quản lý hồ sơ; thực hiện cải cách hành chính bảo đảm đơn giản, thuận tiện, công khai, minh bạch và theo cơ chế "một cửa liên thông"; chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận.

b) Thực hiện các biện pháp phát triển tổ chức hành nghề công chứng ở địa phương để đáp ứng yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xem xét, quyết định chuyển giao việc chứng thực các hợp đồng, giao dịch mà Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã đang thực hiện sang tổ chức hành nghề công chứng ở địa bàn cấp huyện mà tổ chức hành nghề công chứng đáp ứng được yêu cầu công chứng; đối với những nơi chưa có quyết định chuyển giao của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì người tham gia hợp đồng, giao dịch có quyền lựa chọn công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện theo quy định của pháp luật.

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này đối với các địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

Điều 27. Bảo đảm các điều kiện để cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc đo đạc lập bản đồ địa chính gắn với việc lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận; tăng cường năng lực, trang thiết bị, củng cố tổ chức, thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, bố trí đủ kinh phí bảo đảm yêu cầu cấp Giấy chứng nhận, chính lý biến động hồ sơ địa chính.

2. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường bố trí kinh phí để thực hiện việc cấp đổi đối với 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 đã được cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Điều 28. Lệ phí cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

2. Miễn nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã 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 sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận.

Điều 29. Hiệu lực thi hành.

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2009.

2. 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 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành vẫn có giá trị pháp lý và được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có yêu cầu.

Trường hợp hồ sơ đề nghị 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 sở hữu nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã nộp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ chuyển giao hồ sơ cho cơ quan tài nguyên và môi trường để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định này.

3. Bãi bỏ Điều 41; khoản 1 Điều 42; các Điều 43, 44, 56, 57, 116, 135, 136, 137, 143, 144, 148, 149, 150, 151, 152, 155, 156, 157 và Điều 158 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Bãi bỏ quy định về nộp hồ sơ và trả kết quả đối với thủ tục cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 122 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

4. Thay cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" bằng cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" tại các Điều 5, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 63, 76, 79, 83, 84, 91, 92, 97, 99, 122, 123, 124, 128, 138, 139, 140, điểm e khoản 1 Điều 147 và Điều 159 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

5. Bổ sung cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" sau cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" tại các Điều 6, 38, 64, 65, 111, 113, khoản 1 Điều 117; các Điều 118, 129, 131, 134, 142; điểm a khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 147; các Điều 153, 154, 160, 161, 162 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

6. Bãi bỏ Điều 8, các khoản 1 và 2 Điều 10, Điều 21 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP).

Thay cụm từ "Giấy chứng nhận" bằng cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" tại khoản 1 Điều 5, Điều 7, Điều 9, khoản 3 Điều 10, khoản 2 Điều 11; các Điều 13, 14, 15, 16, 17, 18; các điểm d và đ khoản 2 Điều 19; Điều 20 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Bổ sung cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" vào sau cụm từ "Giấy chứng nhận" tại Điều 3; khoản 1 Điều 11; Điều 12; điểm b khoản 1 Điều 19, các Điều 26, 31, 44, 45 và 46 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

7. Bãi bỏ Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng.

8. Bãi bỏ các Điều 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51 và khoản 4 Điều 66 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi là Nghị định số 90/2006/NĐ-CP); bãi bỏ mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ban hành theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

9. Thay cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở" bằng cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" tại các Điều 16, 50, 58, 59, 65 và khoản 2 Điều 66 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

Thay cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng" bằng cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" tại Điều 17 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

Bổ sung cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" vào trước cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở" tại khoản 2 Điều 68 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

10. Bãi bỏ nội dung về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 37 của Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế.

11. Bãi bỏ Điều 8 và Điều 9 của Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số Điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thi điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

12. Thay cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" bằng cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" tại các Điều 1, 2, 3, 8, 11; khoản 5 Điều 12 và Điều 13 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP).

Bổ sung cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" vào sau cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" tại Điều 4 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

13. Thay cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" bằng cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" tại Điều 11 và Điều 46 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP).

Bổ sung cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" vào trước cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" tại Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

14. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

NGHỊ ĐỊNH SỐ 84/2007/NĐ-CP NGÀY 25-05-2007 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH BỔ SUNG VỀ VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT, THỰC HIỆN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TẢI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI VỀ ĐẤT ĐAI

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH :

**Chương 1:
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định bổ sung về một số trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận); về một số trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, về thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ về đất, về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tải định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế và việc giải quyết khiếu nại về đất đai.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận, thu hồi đất, thực hiện quyền của người sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tải định cư khi Nhà nước thu hồi đất, giải quyết khiếu nại về đất đai mà không quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo các quy định hiện hành

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai.

2. Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng đất.

**Chương 2:
QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP THỰC HIỆN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

Điều 3. Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai

1. Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

2. Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được căn cứ vào ngày tháng năm sử dụng và mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất,

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hoà giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất;

đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;

e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh có ghi địa chỉ của nhà ở liên quan đến thửa đất;

g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan (không cần có chứng nhận của cơ quan, tổ chức);

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng đất sớm nhất.

4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đo không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất.

Điều 4. Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất hoặc thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất, trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

2. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 (ngày áp dụng giá đất mới theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất - gọi là Nghị định số 188/2004/NĐ-CP) nhưng do cơ quan chức năng chậm làm thủ tục hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định, do thay đổi mẫu tờ khai, thay đổi thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà làm cho người sử dụng đất phải nộp lại hoặc nộp bổ sung hồ sơ thì nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của người nộp hồ sơ được xác định tại thời điểm đã nộp hồ sơ.

3. Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 trở về sau thì giá đất áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ. Nếu cơ quan chức năng chậm làm thủ tục hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định thì người nộp hồ sơ thực hiện quyền khiếu nại đối với hành vi hành chính gây chậm trễ trong việc xử lý hồ sơ; công chức, viên chức có hành vi gây chậm trễ trong việc xử lý hồ sơ hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định thì phải bị xử lý kỷ luật theo quy định tại Điều 175 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của người nộp hồ sơ được xác định tại thời điểm đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Cán bộ vào Sở tiếp nhận hồ sơ hoặc giấy biên nhận về tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đã tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản về thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại khoản 2 Điều này và chuyển cho cơ quan thuế để làm căn cứ tính các khoản thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Điều 5. Ghi nợ tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa

đối, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP của Chính phủ về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (gọi là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP) và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tại định cư mà có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi "nợ tiền sử dụng đất" trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị được ghi nợ kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tại định cư. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải trả theo giá đất tại thời điểm trả nợ và được xóa nợ tiền sử dụng đất" đã ghi trên Giấy chứng nhận.

2. Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (gọi là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP) thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP đối với trường hợp đã ghi nợ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo số tiền nợ đã ghi trên Giấy chứng nhận.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ.

Điều 6. Bổ sung thủ tục về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất có tài sản gắn liền với đất là công sản

Đối với đất có tài sản gắn liền với đất là công sản thuộc phạm vi quản lý của các cơ quan nhà nước ở Trung ương và các doanh nghiệp nhà nước thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) chỉ được quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sau khi có thỏa thuận bằng văn bản của Bộ Tài chính về việc cho phép chuyển công năng sử dụng của công sản đó sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 7. Miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng khi cấp Giấy chứng nhận

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với Cách mạng.

Điều 8. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất sản xuất nông nghiệp

1. Trường hợp đã thực hiện xong phương án cuối cùng của việc "dồn điền, đổi thửa" đối với đất sản xuất nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cho nhiều thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận cho từng thửa đất phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp những nơi chưa thực hiện xong phương án cuối cùng của việc "dồn điền, đổi thửa" đối với đất sản xuất nông nghiệp, nếu hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có yêu cầu thì Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp chung một Giấy chứng nhận cho các thửa đất thuộc quyền sử dụng của cùng hộ gia đình, cá nhân đó, sau khi thực hiện xong phương án cuối cùng của việc "dồn điền, đổi thửa" thì việc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 9. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng trang trại tại khu vực nông thôn

1. Khi được cấp Giấy chứng nhận cho đất trang trại tại khu vực nông thôn thì người sử dụng đất trang trại không phải nộp tiền sử dụng đất cho việc chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất nông nghiệp khác trong các trường hợp sau đây:

a) Xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất;

b) Xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép;

c) Xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống;

d) Xây dựng kho chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp phục vụ lại chỗ cho trang trại.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm không phải là đất chuyển trồng lúa nước, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất là rừng trồng sang đất nông nghiệp khác quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này hoặc chuyển từ đất chuyển trồng lúa nước sang xây dựng cơ sở uơm tạo giống lúa thì người sử dụng đất trang trại thực hiện đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

Điều 10. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất do cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo sử dụng

1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với cộng đồng dân cư thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 135 và Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với cơ sở tôn giáo thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với tổ chức quy định tại Điều 137 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

3. Đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện và đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận, được sử dụng theo chế độ sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân, được chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện của cơ sở tôn giáo mà không phải là đất do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất thì được thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 11. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

1. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi là người nhận chuyển quyền) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 135 hoặc khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất ở mà các bên đã lập xong hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền nhưng người chuyển quyền sử dụng đất không nộp Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai (gọi là giấy tờ về quyền sử dụng đất) để làm thủ tục chuyển quyền thì thực hiện như sau:

a) Người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ gồm đơn xin cấp Giấy chứng nhận và hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận; nơi nộp hồ sơ thực hiện theo quy định tại Điều 122 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất, thông báo bằng văn bản cho người chuyển quyền, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền và việc hủy các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng chưa được giao cho người nhận chuyển quyền đối với trường hợp chuyển quyền toàn bộ diện tích đất; về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền và việc chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển quyền một phần diện tích đất; trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên báo địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng báo do người xin cấp Giấy chứng nhận trả);

c) Sau thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên báo địa phương về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 135 hoặc Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở; Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển quyền nếu bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận; nếu bên chuyển quyền nộp Giấy chứng nhận thì chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định tại Điều 135 và Điều 136 của Luật Đất đai

Điều 12. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận

Trường hợp người đứng tên nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận chết trước khi trao Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để hủy Giấy chứng nhận đã ký và thông báo cho người được thừa kế bổ sung hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 151 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP để được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 13. Giấy chứng nhận trong trường hợp người nhận thừa kế quyền sử dụng đất là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở

1. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (trong Điều này gọi chung là quyền sử dụng đất) đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 126 của Luật Nhà ở (trong Điều này gọi chung là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam) thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:

a) Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng thực hiện theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại khoản 6 Điều 113 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 126 của Luật Nhà ở, trình tự, thủ tục tặng cho thực hiện theo quy định tại Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

c) Trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để cập nhật vào sổ địa chính và theo dõi.

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

Sau khi giải quyết xong việc phân chia thừa kế thì cấp Giấy chứng nhận cho người thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận, đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì phân thừa kế được giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

(gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà chưa có quy hoạch được xét duyệt thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 của Nghị định này thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

d) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và đã có chủ trương thu hồi đất bằng văn bản theo quy định tại Điều 49 Nghị định này thì người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất.

đ) Trường hợp quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt điều chỉnh mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất phù hợp với quy hoạch điều chỉnh đó hoặc trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng.

Đối với đất nông nghiệp trên cùng thửa đất có nhà ở mà không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận như trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

3. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa cũng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 15 Nghị định này.

Điều 15. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này, nay Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng (không phải là nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại;

c) Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp nhưng không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

Điều 16. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất

Đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người đang sử dụng đất có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

1. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất được giao thuộc nhóm đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp nhưng không phải đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Đối với diện tích đất được giao làm đất ở trong hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất, đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở (nếu có) thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; đối với diện tích còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

Điều 17. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đó

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

2. Thửa đất đang sử dụng có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận; việc xây dựng nhà ở, công trình trên thửa đất đó phải theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Không cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tự tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 18. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận được cấp theo số liệu diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không được truy nhận số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) đối với phần diện tích ít hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề mà diện tích đo đạc thực tế khi cấp Giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận được cấp theo diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhiều hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã được sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì Giấy chứng nhận được cấp cho toàn bộ diện tích đo đạc thực tế của thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích chênh lệch theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do lấn, chiếm thì xử lý theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 14 hoặc khoản 2 Điều 15 Nghị định này.

Điều 19. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đối với thửa đất

1. Hồ sơ tách thửa hoặc hợp thửa gồm có:

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa của người sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa, hợp thửa theo yêu cầu của người sử dụng đất và trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai; trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì phải có thêm văn bản quy định tại điểm k khoản 1 Điều 140 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Việc tách thửa, hợp thửa theo nhu cầu của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu xin tách thửa hoặc hợp thửa lập một (01) bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường nếu là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nếu là hộ gia đình, cá nhân;

b) Ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (gọi chung là cơ quan Tài nguyên và Môi trường) có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

c) Đối với trường hợp hợp thửa không phải trích đo địa chính thì ngay trong ngày nhận được hồ sơ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp.

Đối với trường hợp tách thửa hoặc trường hợp hợp thửa mà phải trích đo địa chính thì trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích đo địa chính thửa đất mới tách hoặc mới hợp thửa, làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận cho thửa đất mới trong trường hợp được ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận cho thửa đất mới trong trường hợp không được ủy quyền;

đ) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ký và gửi Giấy chứng nhận cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường trực thuộc;

e) Ngay trong ngày nhận được Giấy chứng nhận đã ký hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trao bản chính Giấy chứng nhận đối với thửa đất mới cho người sử dụng đất; gửi bản lưu Giấy chứng nhận đã ký, bản chính Giấy chứng nhận đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì căn cứ quyết định thu hồi đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa theo quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này.

Điều 20. Việc sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận đối với đất dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và các khu sản xuất, kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau

1. Việc sử dụng đất đối với đất dự án xây dựng khu đô thị (kể cả khu dân cư đô thị), khu dân cư nông thôn và các khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau nhưng không phải là khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao được thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng thì Chủ dự án không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Đối với từng phần diện tích đất phù hợp mục đích sử dụng được xác định trong dự án đầu tư thì Chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP hoặc nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Trong trường hợp diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng thửa đất phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt và theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 21. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật

1. Trường hợp có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra. Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp. Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, các khoản 1, 2 và 3 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

Chương 3:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ XỬ LÝ ĐỐI VỚI MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CÓ THAY ĐỔI VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 22. Quyền cho thuê tài sản gắn liền với đất trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

Tổ chức kinh tế, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 23. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài

1. Trường hợp tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì diện tích đất đã góp vốn vào liên doanh phải chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất và được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Thời hạn thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này được xác định như sau:

a) Trường hợp đất đã góp vào liên doanh là đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn thuê đất là bảy mươi (70) năm, kể từ ngày tổ chức kinh tế liên doanh chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài;

b) Trường hợp đất đã góp vào liên doanh là đất được sử dụng có thời hạn thì thời hạn thuê đất là thời gian còn lại của thời hạn sử dụng đất đã góp vào liên doanh.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai trong trường hợp tổ chức kinh tế liên doanh chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài.

Điều 24. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, của tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài trong trường hợp nhận chuyển nhượng dự án đầu tư

1. Tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài (trong Điều này gọi chung là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài) được nhận chuyển nhượng dự án có sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước theo các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp và khu kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 35 Nghị định này;

b) Dự án đầu tư thuộc khu kinh tế, khu công nghệ cao;

c) Dự án đầu tư kết cấu hạ tầng khu đô thị, khu dân cư nông thôn;

d) Dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh;

đ) Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở đã hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng dùng chung của dự án.

2. Việc nhận chuyển nhượng dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo các quy định sau:

a) Trường hợp dự án được chuyển nhượng mà trong đó bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì giá trị quyền sử dụng đất được tính chung trong tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng dự án; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài lập thủ tục thuê đất của Nhà nước nhưng không phải trả tiền thuê đất;

b) Trường hợp dự án được chuyển nhượng mà trong đó bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc đất thuê của Nhà nước hoặc đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất để góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất không được tính trong tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng dự án; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài lập thủ tục thuê đất của Nhà nước dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Trường hợp đất của dự án đã nhận chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản này có nguồn gốc là đất được sử dụng có thời hạn thì thời hạn thuê đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là thời gian còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng; trường hợp đất có nguồn gốc là đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn thuê đất là bảy mươi (70) năm kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng dự án được ký kết và nếu có nhu cầu thì được gia hạn sử dụng nhiều lần, mỗi lần không quá bảy mươi (70) năm; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không phải nộp tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn.

3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án xây dựng kinh doanh nhà ở của tổ chức kinh tế trong nước đã được Nhà nước giao đất sử dụng ổn định lâu dài và đã nộp tiền sử dụng đất mà khoản tiền đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi bán nhà ở không phải nộp cho Nhà nước số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất và tiền thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 81 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn việc thực hiện các quy định tại Điều này.

Điều 25. Xử lý quyền sử dụng đất đối với đất do doanh nghiệp nhà nước đã góp vốn vào tổ chức kinh tế liên doanh mà doanh nghiệp đó đang thực hiện cổ phần hoá

1. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng chưa trả tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền đã trả để được giao, được thuê hoặc được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không đưa giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn vào cổ phần hoá doanh nghiệp; giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn trước khi cổ phần hoá được coi như phần vốn của Nhà nước góp vào tổ chức kinh tế liên doanh.

2. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền đã trả để được giao, được thuê hoặc được nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì giá trị quyền sử dụng đất là góp vốn được đưa vào cổ phần hoá doanh nghiệp.

Điều 26. Xử lý quyền sử dụng đất của Hợp tác xã phi nông nghiệp do xã viên góp đất nhưng đi chuyển sang thuê đất của Nhà nước

Trường hợp Hợp tác xã phi nông nghiệp đang sử dụng đất mà đất đó do xã viên góp vào Hợp tác xã nhưng đã chuyển sang thuê đất theo Chỉ thị số 245/TTg ngày 22 tháng 4 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về tổ chức thực hiện một số việc cấp bách trong quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và Nghị định số 85/CP ngày 17 tháng 12 năm 1996 quy định việc thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì nay không phải thuê đất của Nhà nước. Hợp tác xã có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm huỷ hợp đồng thuê đất đã ký với Hợp tác xã và chỉnh lý Giấy chứng nhận đăng ký hoặc cấp mới Giấy chứng nhận cho Hợp tác xã.

Điều 27. Quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê

1. Nhà đầu tư là tổ chức kinh tế trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất cho thuê đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để cho thuê.

2. Nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân hoặc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để cho thuê.

Điều 28. Quyền lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng thì được lựa chọn một trong hai hình thức sau:

a) Sử dụng đất dưới hình thức coi như được giao đất cho thuê đất. Trong trường hợp này, nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất dưới hình thức thuê đất của Nhà nước. Trong trường hợp này, nhà đầu tư phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; c) các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật Đất đai trong thời hạn đã trả trước tiền thuê đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này đối với trường hợp số tiền thuê đất đã trả trước cho thời gian từ năm (05) năm trở lên.

2. Khoản tiền nhà đầu tư thực tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xử lý như sau:

a) Được trừ vào số tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước để được sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Được coi là khoản tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã trả trước cho Nhà nước để được thuê đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Khoản tiền mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường nhưng không được vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

4. Khoản tiền thực tế mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều này được tính vào chi phí đầu tư dự án của nhà đầu tư.

5. Việc định giá đất đối với đất mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và định giá đất để giao đất, cho thuê đất, bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện dưới hình thức thuê dịch vụ tư vấn của các tổ chức tư vấn về giá đất được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật và do Sở Tài chính thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn việc thực hiện các quy định tại Điều này.

Điều 29. Thời hạn sử dụng đất đối với đất phi nông nghiệp được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

Đất phi nông nghiệp được sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của tổ chức kinh tế do được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không phải do Nhà nước giao, cho thuê thì nay tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 30. Thời hạn sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP thì được sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 31. Quy định chi tiết về việc thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

1. Bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai được hiểu là thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn theo quy định của Bộ luật Dân sự (sau đây gọi chung là thế chấp bằng quyền sử dụng đất).

2. Việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Trường hợp hồ sơ đăng ký thế chấp nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đó có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau ba (03) giờ chiều thì thực hiện thủ tục đăng ký chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo;

b) Trường hợp hồ sơ đăng ký thế chấp nộp tại Ủy ban nhân dân xã thì cán bộ địa chính xã (được ủy quyền của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện) có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ thế chấp hợp lệ thì làm thủ tục đăng ký thế chấp, ký xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo.

3. Việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa có Giấy chứng nhận nhưng có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

Điều 32. Đất có dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài (trong Điều này gọi là nhà đầu tư nước ngoài) được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp tiền thuê đất một lần hoặc tham gia đấu giá đất do Nhà nước tổ chức đối với đất dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê. Số tiền thuê đất phải nộp một lần để được sử dụng đất trong trường hợp này được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở hoặc theo giá đất trúng đấu giá.

2. Thời hạn thuê đất trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này là bảy mươi (70) năm và nếu có nhu cầu thì được gia hạn sử dụng nhiều lần, mỗi lần không quá bảy mươi (70) năm; nhà đầu tư nước ngoài không phải nộp tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn. Trường hợp nhà đầu tư nước ngoài bán nhà ở thuộc dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở thì người mua nhà ở gắn liền với

quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài và không phải nộp khoản tiền chênh lệch giữa đất thuê và đất sử dụng ổn định lâu dài.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thuê đất, thủ tục đầu giá quyền sử dụng đất và thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều này.

Chương 4:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP THU HỒI ĐẤT VÀ BỒI THƯỜNG, HO TRỢ VỀ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 33. Thu hồi đất tại khu vực giáp ranh giữa các đơn vị hành chính cấp tỉnh

Khi thu hồi đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định không chỉ căn cứ vào điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng tại khu vực giáp ranh mà còn phải căn cứ vào điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng chung và khả năng thu hút đầu tư của từng địa phương đối với khu vực giáp ranh đó.

Điều 34. Thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng, khu dân cư, phát triển kinh tế trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn

1. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng trong các trường hợp sau đây:

- a) Dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư;
- b) Dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư (bao gồm dự án hạ tầng khu dân cư và dự án nhà ở), trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Các dự án trong khu đô thị hiện có được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án;

b) Các dự án trong khu vực mở rộng khu đô thị hiện có hoặc khu đô thị mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Các dự án trong khu dân cư nông thôn hiện có, khu dân cư nông thôn mở rộng hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này

Điều 35. Thu hồi đất để xây dựng các khu kinh doanh tập trung có cùng chế độ sử dụng đất

1. Các khu kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 40 và khoản 1 Điều 90 của Luật Đất đai bao gồm:

- a) Khu thương mại - dịch vụ tổng hợp với nhiều loại hình mua bán, dịch vụ và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;
- b) Khu du lịch có mối liên kết về kết cấu hạ tầng, về loại hình kinh doanh và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh (không bao gồm khu du lịch sinh thái);
- c) Khu vui chơi giải trí ngoài trời phục vụ rộng rãi các đối tượng thuộc mọi lứa tuổi với nhiều loại hình vui chơi, giải trí có đồng người tham gia và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;
- d) Khu chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung theo hình thức chăn nuôi công nghiệp, có hạ tầng đồng bộ và có nhiều chủ thể đầu tư chăn nuôi.

2. Khu kinh doanh quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Đã thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Đã có chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ hoặc đã có quyết định đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc đã thể hiện trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Không bố trí đất ở, nhà ở; không bố trí xen lẫn với đất ở, nhà ở.

3. Dự án đầu tư các khu kinh doanh quy định tại khoản 1 Điều này thuộc diện thu hồi đất để giao hoặc cho nhà đầu tư thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc sử dụng đất đối với đất dự án xây dựng các khu kinh doanh tập trung quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như đối với khu công nghiệp theo quy định tại Điều 84 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và khoản 7 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

Điều 36. Thu hồi đất đối với trường hợp sử dụng đất do Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao lại hoặc cho thuê

Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế có trách nhiệm thu hồi đất đã giao lại hoặc cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 của Luật Đất đai trong các trường hợp sau đây:

1. Người sử dụng đất được Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao lại đất hoặc cho thuê đất mà đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn sử dụng đất

2. Tổ chức sử dụng đất bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giải thể hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

3. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 8 Điều 38 của Luật Đất đai.

4. Người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai.

Điều 37. Thu hồi đất hoặc gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Trong thời hạn không quá sáu (06) tháng kể từ ngày hết thời hạn theo quy định tại khoản 12 Điều 38 của Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải quyết định thu hồi đất đối với trường hợp không được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, kể cả Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế, chỉ được cho phép gia hạn sử dụng đất khi được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đầu tư đối với đất đã được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm theo quy định tại khoản 12 Điều 38 của Luật Đất đai trong trường hợp nhà đầu tư gặp khó khăn do thiên tai, tai nạn, chiến tranh, khủng hoảng kinh tế tài chính và các nguyên nhân bất khả kháng khác làm ảnh hưởng trực tiếp tới tiến độ triển khai dự án.

Điều 38. Thu hồi đất trong trường hợp đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn

Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 39. Thu hồi đất trong trường hợp người đang sử dụng đất không có các quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Trường hợp dự án đầu tư thuộc diện chủ đầu tư phải thỏa thuận với người đang sử dụng đất về việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà người đang sử dụng đất không có các quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì Nhà nước thực hiện việc thu hồi để giao hoặc cho nhà đầu tư thuê.

Điều 40. Thu hồi đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đã chủ động đề nghị và được phép thỏa thuận nhưng không đạt được sự thỏa thuận với người sử dụng đất

1. Đất dự án phát triển kinh tế thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đề nghị và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận cho thực hiện theo phương thức tự thỏa thuận với những người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng sau một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận mà còn người sử dụng đất không đồng thuận với nhà đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi diện tích đất mà nhà đầu tư chưa thỏa thuận được với người sử dụng đất, việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với diện tích đã thu hồi.

2. Việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa người sử dụng đất và nhà đầu tư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự;

b) Khiếu nại của người sử dụng đất đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính trong thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định này và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo (gọi là Nghị định số 136/2006/NĐ-CP).

Điều 41. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm sau đây:

a) Chỉ đạo việc cung cấp các văn bản về chính sách, pháp luật, các hồ sơ về thửa đất có liên quan đến việc thỏa thuận;

b) Chủ trì việc tiến hành thỏa thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất nếu có đề nghị của một hoặc các bên có liên quan;

c) Chỉ đạo việc thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng, thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan nhà nước không được ra quyết định thu hồi đất hoặc thực hiện các biện pháp không phù hợp với quy định của pháp luật để can thiệp vào việc thỏa thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất trong trường hợp đất không thuộc diện thu hồi.

Điều 42. Quyền tự đầu tư trên đất đang sử dụng trong trường hợp đất thuộc diện thu hồi để đầu tư dự án có mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc xây dựng kinh doanh nhà ở

1. Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để đầu tư dự án có mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc xây dựng kinh doanh nhà ở mà người đang sử dụng đất (hoặc nhiều người đang sử dụng đất liên kế nhau) có đơn xin đầu tư và có đủ các điều kiện sau đây thì được quyền tự đầu tư hoặc được chọn tổ chức, cá nhân để góp vốn lập dự án đầu tư:

a) Có diện tích đất đang sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, phù hợp với quy mô công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Có dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Có đủ khả năng để thực hiện dự án đầu tư bảo đảm đạt yêu cầu và tiến độ theo dự án đã được chấp thuận.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn việc tự đầu tư trên đất đang sử dụng thuộc diện thu hồi để đầu tư dự án có mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc xây dựng kinh doanh nhà ở.

Điều 43. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư khi Nhà nước thu hồi đất

Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư được hỗ trợ về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) bao gồm các trường hợp sau:

1. Diện tích được hỗ trợ là toàn bộ diện tích đất nông nghiệp, đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thuộc phạm vi các khu vực sau:

a) Trong phạm vi địa giới hành chính phường;

b) Trong phạm vi khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, trường hợp khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư.

2. Đối với diện tích đất vườn, ao thực tế đang sử dụng trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ, nhà ở dọc kênh mương, nhà ở dọc tuyến đường giao thông không thuộc các khu vực quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích đất được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa không vượt quá năm

(05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

3. Đối với diện tích đất thuộc thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới các khu vực quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa đất không vượt quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể diện tích đất được tính để hỗ trợ bằng tiền đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 44. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Trường hợp thu hồi đối với đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư;

b) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

d) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được hỗ trợ về đất hoặc được giải quyết nhà tại định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa mà được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp cũng được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất ở theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Điều 45. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Trường hợp thu hồi đối với đất đã sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất theo diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm

có quyết định thu hồi đất và giá trị bồi thường phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

b) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

d) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2. Đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì người có hành vi lấn, chiếm hoặc vượt quá hạn mức giao đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường về đất khi thu hồi đất.

Điều 46. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận

Đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện theo quy định sau:

1. Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

2. Trường hợp sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì người đang sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ về đất như sau:

a) Được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; đối với diện tích đất ở trong hạn mức giao đất quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai;

b) Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Điều 47. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo quy định sau:

1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

2. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liên kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

3. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhân

chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

4. Không bồi thường về đất đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có.

Điều 48. Bồi thường bằng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp trong trường hợp không được Nhà nước bồi thường bằng đất nông nghiệp tương ứng mà không có nguyện vọng nhận bồi thường bằng đất làm mất bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP thì được bồi thường bằng giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư hoặc tại vị trí trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch.

Mức đất được giao do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khả năng quỹ đất và mức đất bị thu hồi của từng hộ gia đình, cá nhân để quy định.

Giá đất ở được giao bằng giá loại đất nông nghiệp tương ứng đã thu hồi cộng với chi phí đầu tư hạ tầng khu dân cư nhưng không cao hơn giá đất ở có điều kiện tương ứng tại thời điểm thu hồi đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố.

Chương 5: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT VÀ THỰC HIỆN VIỆC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 49. Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất

1. Việc xác định chủ trương thu hồi đất (đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch) hoặc ra văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư (đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án) được thực hiện dựa vào các căn cứ sau đây:

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của pháp luật;

b) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng;

Đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền; đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; đối với dự án xây dựng cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

c) Các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c, d, e, g và h khoản 1 và các điểm a, c và d khoản 2 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, Điều 34 và Điều 35 Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm chỉ đạo phổ biến rộng rãi chủ trương thu hồi đất, các quy định về thu hồi đất, về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thông báo rộng rãi trên hệ thống đài truyền thanh cấp xã (ở những nơi có hệ thống truyền thanh).

Điều 50. Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi

1. Căn cứ vào văn bản của Ủy ban nhân dân nêu tại khoản 2 Điều 49 Nghị định này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp thực hiện hoặc trực tiếp thực hiện (đối với nơi chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) việc chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi theo quy định sau đây:

a) Chính lý bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng và làm trích lục bản đồ địa chính đối với những nơi đã có bản đồ địa chính chính quy hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy;

b) Hoàn chỉnh và trích sao hồ sơ địa chính (sổ địa chính) để gửi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Lập danh sách các thửa đất bị thu hồi với các nội dung: số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, tên người sử dụng đất, diện tích của phần thửa đất có cùng mục đích sử dụng, mục đích sử dụng đất.

2. Đối với khu đất phải trích đo địa chính thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất thuộc khu vực phải thu hồi đất về việc đo địa chính. Người sử dụng đất có trách nhiệm chấp hành, phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho việc đo đạc xác định hiện trạng thửa đất.

3. Kinh phí chi cho việc chính lý bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính do chủ đầu tư dự án chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án, do Tổ chức phát triển quỹ đất chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch.

Điều 51. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư) lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án tổng thể) trên cơ sở số liệu, tài liệu hiện có do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp và nộp một (01) bộ tại Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính (gọi chung là cơ quan Tài chính) để thẩm định. Phương án tổng thể có các nội dung chính sau:

- a) Các căn cứ để lập phương án;
- b) Số liệu tổng hợp về diện tích các loại đất, hạng đất đối với đất nông nghiệp, số tờ bản đồ, số thửa; giá trị ước tính của tài sản hiện có trên đất;
- c) Số liệu tổng hợp về số hộ, số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, số hộ phải tái định cư;
- d) Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ và dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, phương thức tái định cư;
- đ) Dự kiến biện pháp trợ giúp giải quyết việc làm và kế hoạch đào tạo chuyển đổi ngành nghề;
- e) Danh mục các công trình và quy mô các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;
- g) Số lượng mô hình phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;
- h) Dự toán kinh phí thực hiện phương án;
- i) Nguồn kinh phí thực hiện phương án;
- k) Tiến độ thực hiện phương án.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án tổng thể, cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan có liên quan tiến hành thẩm định phương án và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xét duyệt.

3. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân đã có chủ trương thu hồi đất hoặc chấp thuận về địa điểm đầu tư có trách nhiệm xem xét, ký quyết định xét duyệt phương án tổng thể.

Điều 52. Thông báo về việc thu hồi đất

1. Sau khi phương án tổng thể được xét duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất, dự kiến về mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; biện pháp chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm; thời gian di chuyển và bàn giao đất bị thu hồi được nêu trong phương án tổng thể.

2. Người sử dụng đất có quyền căn cứ vào quy định của pháp luật để nhận xét, đề đạt hoặc yêu cầu Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giải thích về những nội dung đã được thông báo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 53. Quyết định thu hồi đất

1. Việc ra quyết định thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Sau hai mươi (20) ngày, kể từ ngày thông báo quy định tại khoản 1 Điều 52 Nghị định này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp, Ủy ban nhân dân có trách nhiệm xem xét, ký quyết định thu hồi đất;

c) Trường hợp khu đất bị thu hồi vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất trên khu đất và ra quyết định thu hồi đối với từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình;

d) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi chung của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại điểm c khoản này, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình.

2. Quyết định thu hồi đất bao gồm:

a) Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành về việc thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất của khu đất có nội dung bao gồm tổng diện tích đất thu hồi, tên, địa chỉ của người sử dụng đất và danh sách các thửa đất bị thu hồi;

b) Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo thẩm quyền ban hành về việc thu hồi đất đối với từng thửa đất có nội dung bao gồm tên, địa chỉ người bị thu hồi đất; số tờ bản đồ hoặc số của bản trích đo địa chính, số thửa, loại đất, diện tích (tính theo hồ sơ địa chính hoặc số liệu diện tích chính thức được xác định lại trong quá trình lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng).

3. Quyết định thu hồi đất phải được gửi đến người có đất bị thu hồi và được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi trong suốt thời gian kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã nhận được quyết định đến thời điểm kết thúc việc thu hồi.

Điều 54. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định thu hồi đất

1. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định này và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP.

2. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng thực hiện quyết định thu hồi đất; cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 55. Kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai

Sau khi có quyết định thu hồi đất, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thực hiện việc kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Người bị thu hồi đất kê khai theo mẫu tờ khai do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phát và hướng dẫn; tờ khai phải có các nội dung chủ yếu sau:

a) Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng, loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Số lượng nhà, loại nhà, cấp nhà, thời gian đã sử dụng và các công trình khác xây dựng trên đất; số lượng, loại cây, tuổi cây đối với cây lâu năm, diện tích, loại cây, năng suất, sản lượng đối với cây hàng năm; diện tích, năng suất, sản lượng nuôi trồng thủy sản, làm muối;

c) Số nhân khẩu (theo đăng ký thường trú, tạm trú dài hạn tại địa phương), số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất gây ra (đối với khu vực nông nghiệp là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trên thửa đất bị thu hồi; đối với khu vực phi nông nghiệp là những người có hợp đồng lao động mà người thuê lao động có đăng ký kinh doanh), nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có);

d) Số lượng mô tả phải di dời.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự sau:

a) Kiểm tra tại hiện trường về diện tích đất đối với trường hợp có mâu thuẫn, khiếu nại về số liệu diện tích, kiểm đếm tài sản bị thiệt hại và so sánh với nội dung người sử dụng đất đã kê khai. Việc kiểm tra, kiểm đếm tại hiện trường phải có sự tham gia của đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và người có đất bị thu hồi. Kết quả kiểm đếm phải có chữ ký của người trực tiếp thực hiện kiểm đếm tại hiện trường, người bị thu hồi đất (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), người bị thiệt hại tài sản (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), cán bộ địa chính cấp xã, đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường, đại diện của lãnh đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Làm việc với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để xác định nguồn gốc sử dụng đất, xác định các trường hợp được bồi thường, được hỗ trợ, được tái định cư.

Điều 56. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư và đại diện của những hộ có đất bị thu hồi) có trách nhiệm lập và trình phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án bồi thường) theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đo đạc, kiểm đếm, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm:

- Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- Diện tích, loại đất, hạng đất (đối với đất nông nghiệp), vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;
- Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;
- Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- Việc bố trí tái định cư;
- Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- Việc di dời mồ mả.

2. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;

b) Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi;

c) Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết.

3. Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu 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; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan Tài chính để thẩm định;

b) Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan Tài chính thẩm định.

4. Thẩm định và trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cơ quan Tài chính có trách nhiệm thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

b) Trường hợp cần tiếp tục hoàn chỉnh thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm hoàn thiện phương án bồi thường và gửi lại cho cơ quan Tài chính. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận lại phương án bồi thường, cơ quan Tài chính có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

5. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

b) Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt mà trong đó giá đất bồi thường, hỗ trợ cao hoặc thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và chỉ được phê duyệt phương án bồi thường sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất.

Điều 57. Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bán giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 58. Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư

1. Sau năm (05) ngày, kể từ ngày gửi văn bản thông báo về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người có đất bị thu hồi, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được bồi thường, hỗ trợ ủy quyền cho người khác nhận thay thì người được bồi thường, hỗ trợ phải làm giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp bố trí tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm bàn giao nhà ở hoặc đất ở và giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng. Trong trường hợp có thỏa thuận giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận có chữ ký của cả hai bên.

3. Trường hợp người bị thu hồi đất không nhận tiền chi trả về bồi thường, hỗ trợ, không nhận nhà hoặc đất tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuyển khoản tiền chi trả vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng và giữ nguyên nhà hoặc đất tái định cư để làm căn cứ cho việc giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

4. Phát sinh về giá đất thu hồi (nếu có) sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực thì hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

b) Trường hợp do chậm chi trả hoặc chậm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

c) Trường hợp đã có quyết định phê duyệt trước ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực thì hành nhưng chưa thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà sau đó giá đất cao hơn giá đất đã phê duyệt thì thực hiện điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

Điều 59. Thời điểm bàn giao đất đã bị thu hồi

Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 60. Cường chế thu hồi đất

1. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 và 59 Nghị định này;

b) Đã qua ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại Điều 59 Nghị định này mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d) Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành;

đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi.

2. Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 61. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định này và các quy định về giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP.

Điều 62. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc các Bộ, ngành

1. Căn cứ quy mô thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư có thể quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc diện nhà nước thu hồi đất của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty, đơn vị sự nghiệp thuộc Trung ương (trong Điều này gọi là Bộ, ngành).

Bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

Chương 6:

BỔ SUNG MỘT SỐ QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 63. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Trong thời hạn không quá chín mươi (90) ngày, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý đất đai quy định tại Điều 162 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp huyện

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định giải quyết lần hai, phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 64. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý đất đai quy định tại Điều 162 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 65. Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 63 và Điều 64 Nghị định này

Việc giải quyết khiếu nại đối với hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường và quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không thuộc trường hợp quy định tại Điều 63 và Điều 64 Nghị định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Chương 7: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 66. Thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận

1. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp trước ngày 01 tháng 11 năm 2007 người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì vẫn được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 67. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Điểm d khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 36; khoản 3 Điều 42; khoản 2 Điều 48; khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 80, Điều 81, Điều 130, Điều 145, Điều 163, Điều 164, Điều 165 và Điều 184 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Khoản 6 và khoản 8 Điều 8, các Điều 41, 42, 47, 49, đoạn 2 khoản 2 Điều 50 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP;

c) Các dẫn chiếu Điều 145 tại khoản 3 Điều 116, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 117 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP được thay bằng dẫn chiếu tương ứng tại Điều 19 Nghị định này;

d) Khoản 13 và khoản 14 Điều 2, đoạn 1, đoạn 2 và đoạn 3 khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP (khoản 4 Điều 15 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đã được bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP).

Điều 68. Trách nhiệm thi hành

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Trong quá trình thực hiện Nghị định này, nếu có vướng mắc, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc trình Chính phủ sửa đổi, bổ sung./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

NGHỊ ĐỊNH SỐ 123/2007/NĐ-CP NGÀY 27-7-2007 CỦA CHÍNH PHỦ
Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày
16-11-2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất
(Đã sửa đổi, bổ sung)¹

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Giá ngày 26 tháng 4 năm 2002;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 188/2004/NĐ-CP) như sau:

1. Sửa đổi điểm đ khoản 1 Điều 2 như sau:

"đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật."

2. Sửa đổi khoản 2 Điều 3 như sau:

"2. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại một thời điểm xác định là số tiền Việt Nam tính trên một đơn vị diện tích đất theo từng mục đích sử dụng hợp pháp, được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế đã hoàn thành, mang tính phổ biến giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng trong điều kiện thương mại bình thường, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến không hợp lý, như: đầu cơ, thiên tai, dịch họa, khủng hoảng kinh tế, tài chính, thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi và những trường hợp khác do Bộ Tài chính quy định."

3. Bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 4 như sau:

"3. Phương pháp chiết trừ: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị của đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất).

4. Phương pháp thặng dư: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giá định của bất động sản."

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

a) Bổ sung vào sau khoản 2 các khoản 3 và 4 mới:

"3. Phương pháp chiết trừ được áp dụng để xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có đủ số liệu về giá thị trường của các thửa đất trống tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi có thể thu thập số liệu về giá thị trường của các

¹ Đã bãi bỏ điểm 2 khoản 12 Điều 1 theo Nghị định 69/2009/NĐ-CP.

thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần xác định giá.

4. Phương pháp thang dư được áp dụng để xác định giá đất của các thửa đất trồng có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc do chuyển mục đích sử dụng đất trong khi không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp."

b) Khoản 3 được sửa đổi thành khoản 5 như sau:

"5. Căn cứ tình hình cụ thể của thị trường và số liệu đã thu thập, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn phương pháp phù hợp trong các phương pháp xác định giá đất quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và Nghị định này để định giá đất tại địa phương. Trường hợp cần thiết có thể kết hợp một số phương pháp xác định giá đất để định mức giá đất cụ thể."

c) Bãi bỏ khoản 4.

5. Sửa đổi Điều 6 như sau:

"Điều 6. Khung giá các loại đất

1. Khung giá đất ban hành kèm theo Nghị định này áp dụng cho các loại đất được phân loại theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP) gồm:

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- Khung giá đất trồng cây hàng năm (Bảng 1);

- Khung giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2);

- Khung giá đất rừng sản xuất (Bảng 3);

- Khung giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 4);

- Khung giá đất làm muối (Bảng 5);

- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất đã quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất rừng sản xuất quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể;

- Đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp liền kề đã quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất nông nghiệp liền kề quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể.

b) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- Khung giá đất ở tại nông thôn (Bảng 6);

- Khung giá đất ở tại đô thị (Bảng 7);

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (Bảng 8);

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị (Bảng 9);

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ); đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể.

- Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất cho các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất ở, đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất đô thị được sử dụng để xây dựng nhà phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi động vật được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; đất xây dựng nhà kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuộc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp). Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liên kết hoặc giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể.

- Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá loại đất liền kề đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể.

- Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể.

c) Đối với nhóm đất chưa sử dụng

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đã không có rừng cây), khi cần định mức giá, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá của các loại đất liền kề đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá phù hợp. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khung giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng do Chính phủ quy định để định mức giá đất cụ thể.

2. Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép cao hơn không quá 20% so với mức giá tối đa và thấp hơn không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại do Chính phủ quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định này.

3. Trường hợp cá biệt, tại các vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế, xã hội khó khăn, điều kiện hạ tầng yếu kém, khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường địa phương trong điều kiện bình thường thấp hơn mức giá tối thiểu của Khung giá đất cùng loại quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức giá cụ thể áp dụng tại địa phương và gửi Bộ Tài chính để báo cáo."

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

a) Sửa đổi tiêu đề Điều 8:

"Điều 8. Nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn để định giá đất"

b) Sửa đổi điểm c khoản 1:

"c) Miền núi là vùng đất cao hơn vùng trung du, bao gồm đại bộ phận diện tích là núi cao, địa hình phức tạp. Mật độ dân số thấp, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa kém thuận lợi hơn trung du.

Các xã miền núi được phân loại theo những đặc điểm cơ bản nêu trên và theo hướng dẫn của Ủy ban Dân tộc và Miền núi (nay là Ủy ban Dân tộc)."

c) Bãi bỏ khoản 2.

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi tiêu đề Điều 9:

"Điều 9. Xác định vùng đất và vị trí của từng loại đất cụ thể ở nông thôn để định giá đất"

b) Sửa đổi điểm a khoản 1:

"a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất nông nghiệp khác (theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP), giá đất được quy định phân biệt theo vị trí đất của 3 loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi. Vị trí của đất được xác định căn cứ vào khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất tới thị trường tiêu thụ tập trung và mức độ thuận tiện về giao thông. Phân biệt các vị trí đất có kết hợp giữa yếu tố khoảng cách với các yếu tố chất đất, địa hình, khí hậu, thời tiết và điều kiện tưới tiêu theo ba vùng: đồng bằng, trung du, miền núi được phân biệt trên cơ sở địa giới hành chính cấp xã. Vị trí đất được xác định theo nguyên tắc: vị trí số 1 áp dụng đối với đất có khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất so với thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất và thuận lợi nhất về giao thông. Các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có khoảng cách xa hơn và giao thông ít thuận lợi hơn."

8. Sửa đổi, bổ sung Điều 11 như sau:

a) Sửa đổi tiêu đề Điều 11:

"Điều 11. Thẩm quyền phân vùng, phân loại đường phố và phân vị trí đất để định giá đất"

b) Sửa đổi, bổ sung nội dung Điều 11:

"Căn cứ vào các quy định chung tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và khoản 6, khoản 7 Điều 1 Nghị định này; căn cứ vào tình hình thực tế của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất làm căn cứ định giá."

Hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc điều chỉnh lại việc phân loại đất, loại đường phố và vị trí đất khi có những thay đổi về quy hoạch, đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng làm ảnh hưởng đến việc phân loại đất, loại đường phố và vị trí đất đã thực hiện trước đó."

9. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1 Điều 12 như sau:

"d) Trường hợp cùng loại đất giáp ranh giữa các tỉnh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi có chiều rộng từ 100 mét trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh, chân đò, chân đèo, chân núi của mỗi bên sông, bên hồ, bờ kênh, chân đò, chân đèo, chân núi vào sâu địa giới hành chính của mỗi tỉnh theo quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 12 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP. Nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi trên 100 mét thì không xếp loại đất giáp ranh."

10. Sửa đổi Điều 13 như sau:

"Điều 13. Định giá đất cụ thể tại địa phương

1. Vào ngày 01 tháng 01 hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải:

a) Quyết định và công bố công khai tại địa phương việc phân vùng, phân loại đường phố và vị trí đất theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và khoản 6, khoản 7, khoản 8 Điều 1 Nghị định này.

b) Quyết định và công bố công khai tại địa phương Bảng giá đất áp dụng tại địa phương sau

khí trình xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp

2. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất

Đất thuộc loại nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó theo nguyên tắc

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác: đất tại vị trí 1 của từng vùng (đồng bằng, trung du, miền núi) có mức giá cao nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ vị trí thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

b) Đối với đất làm muối: đất ở vị trí số 1 có mức giá cao nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ vị trí thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

c) Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn:

Đất tại khu vực 1 có mức giá cao nhất, các khu vực đất tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

Trong từng khu vực đất, giá đất ở vị trí số 1 có mức giá cao nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

d) Giá đất trong các trường hợp sau được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm ở vị trí 1 cùng vùng trong tỉnh

- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;

- Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

- Trường hợp đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư;

Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định mức giá đất trong các trường hợp trên cao hơn, nhưng mức tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

đ) Đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn ở các vị trí ven các trục đường giao thông chính, các đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để quy định cho phù hợp theo nguyên tắc:

- Đối với đất ở thì mức giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định không được vượt quá 5 lần mức giá tối đa của khung giá đất ở tại nông thôn do Chính phủ quy định;

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì mức giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định không được vượt quá 3 lần mức giá tối đa của khung giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn do Chính phủ quy định."

11. Sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 14 như sau:

"a) Khi định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân các tỉnh có đất giáp ranh phải căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và khoản 9 Điều 1 Nghị định này thỏa thuận với nhau về giá đất, kế hoạch điều chỉnh giá đất tại khu vực giáp ranh, theo nguyên tắc:

- Đất giáp ranh thuộc loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất

đó,

- Đất giáp ranh có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng thì quy định mức giá như nhau;

Trường hợp đặc biệt, khi điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng chung của từng địa phương khác nhau thì mức giá tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhau, nhưng tỷ lệ chênh lệch tối đa không quá 30%."

12. Sửa đổi Điều 15 như sau:

"Điều 15. Điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương

1. Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào các quy định hiện hành để điều chỉnh lại giá đất tại khu vực có thay đổi cho phù hợp.

3. Mọi trường hợp điều chỉnh giá đất thuộc thẩm quyền tại một số vị trí đất, một số khu vực đất, loại đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng phương án trình xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi quyết định và báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất."

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Bãi bỏ khoản 4 Điều 30 Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần; bãi bỏ khoản 2 Điều 4, khoản 1 Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và Nghị định này để ban hành giá các loại đất cụ thể công bố công khai áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

5. Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ

THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng

BẢNG KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT
(Ban hành kèm theo Nghị định số 123/2007/NĐ-CP
ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ)

Bảng 1. Khung giá đất trồng cây hàng năm

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu					
	Giá tối đa					
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	Giá tối đa					
	Giá tối thiểu					
Mức giá	4.00	135.00	3.00	105.00	1.00	71.00

Bảng 2. Khung giá đất trồng cây lâu năm

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu					
	Giá tối đa					
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	Giá tối đa					
	Giá tối thiểu					
Mức giá	5.00	158.00	3.50	98.00	0.80	68.00

Bảng 3. Khung giá đất rừng sản xuất

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	1.50	60.00	0.80	38.00	0.50	30.00

Bảng 4. Khung giá đất nuôi trồng thủy sản

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	3.00	135.00	2.00	75.00	0.50	36.00

Bảng 5. Khung giá đất làm muối

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	3.00	135.00	2.00	75.00	0.50	36.00

Bảng 6. Khung giá đất ở tại nông thôn

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	3.00	135.00	2.00	75.00	0.50	36.00

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	10,00	1.875,00	4,50	1.275,00	2,50	900,00

Bảng 7. Khung giá đất ở tại đô thị

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Loại đô thị	Đặc biệt		I		II	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	1.500,0	67.500,0	400,0	42.500,0	150,0	30.000,0
Loại đô thị	III		IV		V	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	120,0	19.500,0	50,0	13.350,0	30,0	6.700,0

Bảng 8. Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	10,00	1.350,00	4,50	900,00	2,50	525,00

Bảng 9. Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

Loại đô thị	Đặc biệt		I		II	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	1.000,0	47.810,0	250,0	29.500,0	100,0	20.000,0
Loại đô thị	III		IV		V	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	50,0	13.500,0	40,0	8.500,0	15,0	4.500,0

NGHỊ ĐỊNH SỐ 188/2004/NĐ-CP NGÀY 16-11-2004 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

CHÍNH PHỦ

Căn cứ vào Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26 tháng 4 năm 2002;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

NGHỊ ĐỊNH:

Chương 1: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh

Nghị định này quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và định giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1 Giá đất do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định theo quy định tại Nghị định này sử dụng làm căn cứ để

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003;

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

g) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2 Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì mức giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Nghị định này.

3. Nghị định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thoả thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Phân vùng đất tại nông thôn* là việc phân định quỹ đất gồm các loại đất trong vùng có điều kiện đất đai, thổ nhưỡng, khí hậu tương đồng. Trên cơ sở đó phân ra các loại đất tại vùng đồng bằng, trung du, miền núi để định giá.

2. *Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường* là số tiền VNĐ tính trên một đơn vị diện tích đất được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế mang tính phổ biến giữa người cần chuyển nhượng và người muốn được chuyển nhượng không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như tăng giá do đầu cơ, do thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống.

3. *Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương* là khu đất giáp sát nhau tại đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

4. *Đất liền kề* là khu đất liền nhau, tiếp nối nhau với khu đất đã được xác định.

Chương 2:

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 4. Phương pháp xác định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp: là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất loại đất cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập: là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên 1 đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại Ngân hàng Thương mại Nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn.

Điều 5. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các loại đất tương tự đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất so sánh được với loại đất cần định giá.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của loại đất tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại đất cần định giá phải là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

2. Phương pháp thu nhập chỉ áp dụng để định giá cho các loại đất xác định được các khoản thu nhập mang lại từ đất.

3. Căn cứ vào tình hình cụ thể về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ về các loại đất, số liệu đã thu thập, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn phương pháp xác định giá cho phù hợp; trong trường hợp cần thiết có thể sử dụng kết hợp cả hai phương pháp xác định giá đất được quy định tại Nghị định này để kiểm tra, so sánh, đối chiếu các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể.

4. Khi định giá các loại đất cụ thể tại địa phương, nếu có một số loại đất không đủ điều kiện để áp dụng các phương pháp xác định giá đất nêu tại Điều 4 thì áp dụng các quy định tại điểm 6, điểm 7 mục a khoản 1; điểm 5, điểm 6 mục b khoản 1 và mục c khoản 1 Điều 6 của Nghị định này để định giá.

Điều 6. Khung giá các loại đất

1. Khung giá đất ban hành kèm theo Nghị định này được quy định cho các loại đất được phân loại tại Điều 13 Luật Đất đai gồm:

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp:

Khung giá đất trồng cây hàng năm (Bảng 1).

Khung giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2).

Khung giá đất rừng sản xuất (Bảng 3).

Khung giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 4).

Khung giá đất làm muối (Bảng 5).

Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất rừng sản xuất quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp liên kế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất nông nghiệp liên kế quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

b) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp

- Khung giá đất ở tại nông thôn (Bảng 6).

- Khung giá đất ở tại đô thị (Bảng 7).

Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (Bảng 8).

Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị (Bảng 9).

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất ở liên kế hoặc giá đất ở tại vùng lân cận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và phương pháp định giá đất ở quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá loại đất liên kế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất liên kế quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

c) Đối với nhóm đất chưa sử dụng

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, khi cần phải có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật loại đất này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá của các loại đất liên kế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và phương pháp xác định giá đất đối với loại đất liên kế quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất phù hợp. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khung giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng do Chính phủ quy định để định mức giá đất cụ thể.

2. Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép tăng thêm không quá 20% so với mức giá tối đa và giảm không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 7. Điều chỉnh khung giá các loại đất

Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường của một số hoặc tất cả các loại đất trong các băng khung giá đất có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, trên phạm vi rộng (nhiều tỉnh, thành phố), gây nên chênh lệch giá lớn: tăng từ 30% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 30% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này thì Bộ Tài chính có trách nhiệm chủ trì xây dựng một số hoặc tất cả khung giá đất mới trình Chính phủ điều chỉnh cho phù hợp.

Chương 3:

ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TẠI ĐỊA PHƯƠNG

Điều 8. Nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn, phân hạng đất nông nghiệp để định giá đất.

1. Phân vùng đất

Đất được chia thành 3 vùng: đồng bằng, trung du và miền núi, mỗi vùng có những đặc điểm cơ bản sau:

a) Đồng bằng là vùng đất thấp, tương đối bằng phẳng và có độ cao ngang với mặt nước biển. Mật độ dân số đông, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa thuận lợi hơn trung du, miền núi.

b) Trung du là vùng đất có độ cao vừa phải (thấp hơn miền núi, cao hơn đồng bằng), bao gồm đại bộ phận diện tích là đồi. Mật độ dân số thấp hơn đồng bằng, cao hơn miền núi, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa kém thuận lợi hơn so với đồng bằng nhưng thuận lợi hơn miền núi.

c) Miền núi là vùng đất cao hơn vùng trung du, bao gồm đại bộ phận diện tích là núi cao, địa hình phức tạp. Mật độ dân số thấp, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa kém thuận lợi hơn trung du.

Các xã được công nhận là miền núi theo quy định của Ủy ban Dân tộc và Miền núi (nay là Ủy ban Dân tộc).

2. Phân hạng đất

Hang đất để định giá đất áp dụng theo hang đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp ở phương được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 9. Xác định vùng đất, hang đất và vị trí của từng loại đất cụ thể ở nông thôn để định giá đất

1. Nhóm đất nông nghiệp

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác được xếp theo hạng đất và chia thành ba loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi.

b) Đối với đất làm muối được chia theo vị trí. Vị trí của đất làm muối được xác định căn cứ vào khoảng cách từ đồng muối đến kho muối tập trung tại khu sản xuất hoặc gần đường giao thông, theo nguyên tắc: vị trí số 1 áp dụng đối với đồng muối gần kho muối nhất hoặc gần đường giao thông nhất; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có khoảng cách xa kho muối hơn và xa đường giao thông hơn.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp tại nông thôn

Đối với đất ở tại nông thôn, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn và các loại đất phi nông nghiệp khác ở nông thôn như: đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ được xếp theo vị trí của từng loại đất, chia thành ba loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi để định giá.

Vị trí của từng loại đất trong mỗi loại xã được chia theo 3 khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã:

- Khu vực 1: đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần ủy ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn.

- Khu vực 2: nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất.

- Khu vực 3: là những vị trí còn lại trên địa bàn xã.

Việc phân loại khu vực để xác định giá đất thực hiện theo nguyên tắc: khu vực 1 có khả năng sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, khu vực 2 và khu vực 3 có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Vị trí của từng loại đất trong từng khu vực được xác định căn cứ và khả năng sinh lợi, khoảng cách từ mặt tiền của các trục đường giao thông và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ theo nguyên tắc vị trí số 1 có mức sinh lợi cao nhất, có điều

kiến kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn

Điều 10. Phân loại đô thị, đường phố, vị trí đất trong đô thị của từng loại đất cụ thể để định giá đất

Đối với đất ở tại đô thị, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại đô thị như: đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ được xếp theo loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất để định giá.

1. Đô thị bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị. Đô thị được phân thành 6 loại, gồm: đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Đối với thị xã, thị trấn chưa được xếp loại đô thị thì xếp vào đô thị loại V.

2. Phân loại đường phố

Loại đường phố trong từng loại đô thị được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, khoảng cách tới khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch.

Đường phố trong từng loại đô thị được phân thành các loại đường phố có số thứ tự từ 1 trở đi. Đường phố loại 1 áp dụng đối với đất tại trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch; có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, các loại đường phố tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Trường hợp một đường phố gồm nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, có kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường phố đó được xếp vào loại đường phố tương ứng.

3. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục đường giao thông. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được phân thành các loại vị trí có số thứ tự từ 1 trở đi. Vị trí số 1 áp dụng đối với đất liền kề đường phố (mặt tiền) có mức sinh lợi cao nhất có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở liền kề đường phố có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Điều 11. Thẩm quyền phân vùng, phân hạng đất, phân loại đường phố và vị trí đất cụ thể để định giá

Căn cứ vào các quy định chung tại Điều 8, Điều 9 và Điều 10 Nghị định này và căn cứ tình hình thực tế, tập quán của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu thức cụ thể và quy định việc phân vùng, phân loại, quyết định số lượng vị trí cho từng loại đất, số lượng loại đường phố, số lượng vị trí đất của từng loại đường phố ứng với các loại đô thị ở địa phương để làm căn cứ định giá.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện việc điều chỉnh lại loại đất, loại đường phố và vị trí đất khi có những thay đổi do quy hoạch, đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng làm thay đổi loại đất, hạng đất, loại đường phố và vị trí đất đã phân loại trước đó.

Điều 12. Khu vực đất giáp ranh

1. Khu vực đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 500 mét.

b) Đối với đất phi nông nghiệp ở nông thôn tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 300 mét.

c) Đối với đất phi nông nghiệp ở đô thị thuộc cùng một loại đô thị thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 200 mét.

d) Trường hợp khu vực đất giữa các tỉnh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng từ 100 mét trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên sông, bên hồ, bên kênh vào sâu địa giới của mỗi tỉnh theo quy định tại điểm a, b, c khoản này. Nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh trên 100 mét thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Khu vực đất giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể khu vực đất giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã trong tỉnh, thành phố cho phù hợp.

Điều 13. Định giá các loại đất cụ thể tại địa phương

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi định giá, điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương phải:

a) Thực hiện việc phân vùng, hạng đất, loại đường phố và vị trí đất theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 và Điều 11 Nghị định này

b) Căn cứ vào nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Điều 56 Luật Đất đai, phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6; các phương pháp định giá cho từng loại đất cụ thể tại Nghị định này và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường để xây dựng bảng giá các loại đất cụ thể tại địa phương, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

2. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất

Khi định giá cho loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất theo khung giá như sau:

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác:

Đất hạng 1 của từng vùng (đồng bằng, trung du, miền núi) và từng loại đất có các yếu tố chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu, thời tiết và các điều kiện tưới tiêu tốt nhất ứng với mức giá cao nhất, các hạng tiếp sau đó theo thứ tự từ hạng 2 trở đi có các yếu tố kém hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

b) Đối với đất làm muối: đất ở vị trí số 1 có mức giá cao nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ vị trí thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

c) Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn:

Đất tại khu vực 1 có mức giá cao nhất, các khu vực đất tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

Trong từng khu vực đất, giá đất được định theo vị trí. Đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 1 có mức giá cao nhất khu vực 1, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn. Tương tự, đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 2 có mức giá cao nhất trong khu vực 2, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn; đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 3 có mức giá cao nhất trong khu vực 3, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

d) Đối với đất vườn, ao nằm xen kẽ trong khu vực đất ở tại nông thôn nhưng không được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đất ở thì giá đất được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng; đồng thời, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức giá đất cao hơn, nhưng mức tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

đ) Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại đô thị:

Trong từng loại đô thị giá đất được định theo loại đường phố.

Đất ở đường phố loại 1 thuộc khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại dịch vụ có mức giá cao nhất. Đất ở các đường phố loại tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

Trong từng loại đường phố đất được định theo từng vị trí. Đất ở vị trí 1 của đường phố loại 1 có mức giá cao nhất của đường phố loại 1; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn. Tương tự, đất tại vị trí 1 của các loại đường phố tiếp sau có mức giá cao nhất theo từng loại đường phố, các vị trí tiếp sau ứng với mức giá thấp hơn theo từng loại đường phố.

Trường hợp một loại đường phố gồm nhiều đoạn đường có khả năng sinh lợi khác nhau, có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế khác nhau và mức độ hoàn thiện kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường được xếp vào loại đường phố tương ứng để định giá cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

e) Đối với đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong đô thị không được quy hoạch là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác, thì giá đất được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm hàng cao nhất cùng vùng; đồng thời căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức giá đất cao hơn, nhưng tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hàng cao nhất cùng vùng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

g) Đối với đất ở tại nông thôn ở các vị trí ven trục đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để quy định giá đất tại các vị trí này cho phù hợp nhưng không vượt quá 3 lần mức giá tối đa của khung giá đất ở tại nông thôn do Chính phủ quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này.

Điều 14. Giá đất tại khu vực giáp ranh

1. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

a) Khi định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân các tỉnh có đất giáp ranh phải căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này, thỏa thuận với nhau về giá đất, kế hoạch điều chỉnh giá đất tại khu vực giáp ranh, theo nguyên tắc:

- Đất giáp ranh thuộc loại đất nào thì áp dụng theo khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó.

- Đối với đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương như quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này nếu có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

Trường hợp đặc biệt mức giá có thể chênh lệch nhau, nhưng tỷ lệ chênh lệch tối đa không quá 20%.

b) Trường hợp các tỉnh có đất tại khu vực giáp ranh quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà không thỏa thuận được với nhau để quy định mức giá, thì báo cáo với Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 12 và vận dụng các nguyên tắc định giá đất tại khu vực giáp ranh quy định tại điểm a khoản 1 Điều này để quy định giá đất cụ thể tại khu vực đất giáp ranh cho phù hợp.

Điều 15. Điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh giá đất trong các trường hợp sau:

1. Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương của những loại đất, vị trí đất nhất định có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, gây nên chênh lệch giá lớn: giảm từ 10% trở lên so với giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá xuống; nếu tăng từ 20% trở lên so với giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá tăng nhưng tỷ lệ điều chỉnh giá không vượt quá 20% mức giá tối đa của khung giá được quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này.

2. Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất thì phải điều chỉnh lại giá đất tại

khu vực có thay đổi theo khung giá loại đất phù hợp nhưng không được vượt quá mức giá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Khung giá đất của Chính phủ có điều chỉnh.

Chương 4:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính theo thẩm quyền chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Nghị định này và giải quyết các trường hợp vướng mắc phát sinh về giá đất theo đề nghị của địa phương theo thẩm quyền; tổ chức mạng lưới thông kê giá đất, điều tra và theo dõi giá đất trong phạm vi cả nước; chủ trì xây dựng trình Chính phủ điều chỉnh khung giá các loại đất; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ định giá đất.

2. Các Bộ, ngành và các tổ chức, cơ quan sử dụng đất có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện giá đất theo quy định tại Nghị định này.

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

a) Quy định giá đất, điều chỉnh giá đất kịp thời theo đúng quy định tại Nghị định này. Công bố công khai giá đất tại địa phương vào ngày 01 tháng 01 hàng năm và khi có điều chỉnh giá đất, tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện giá các loại đất tại địa phương.

Trong trường hợp cần thiết khi xem xét để quyết định giá các loại đất tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể thuê các đơn vị có chức năng thẩm định giá, cơ quan tư vấn về giá đất khảo sát, điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tư vấn xây dựng giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

b) Không được phân cấp hoặc ủy quyền cho các ngành, Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quy định giá các loại đất.

c) Kiểm tra, xử lý và giải quyết cụ thể những vấn đề liên quan đến giá đất thuộc thẩm quyền tại địa phương.

d) Theo dõi biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường xuyên, tổ chức thông kê giá đất.

đ) Báo cáo Bộ Tài chính tình hình giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất tại địa phương theo định kỳ 6 tháng một lần, thời hạn gửi báo cáo trước ngày 15 tháng 6 và ngày 15 tháng 12 hàng năm.

e) Trích một khoản kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện việc điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất, thuê tư vấn để xây dựng bảng giá đất và định giá các loại đất địa phương.

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo và thay thế Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất, Quyết định số 302/TTg ngày 13 tháng 5 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh hệ số (k) trong khung giá đất và Nghị định số 17/1998/NĐ-CP ngày 21 tháng 3 năm 1998 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 quy định khung giá các loại đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào Nghị định này để ban hành giá các loại đất cụ thể công bố công khai áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2005.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Phan Văn Khải

(Đã ký)

PHỤ LỤC:
BẢNG KHUNG GIÁ ĐẤT CÁC LOẠI

(Ban hành kèm theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ)

BẢNG 1: KHUNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM

(Đơn vị tính: nghìn đồng/m²)

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	4,0	90,0	3,0	70,0	1,0	47,5

BẢNG 2: KHUNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

(Đơn vị tính: nghìn đồng/m²)

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	5,0	105,0	3,5	65,0	0,8	45,0

BẢNG 3: KHUNG GIÁ ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT

(Đơn vị tính: nghìn đồng/m²)

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1,5	40,0	0,8	25,5	0,5	20,0

BẢNG 4: KHUNG GIÁ ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN

(Đơn vị tính: nghìn đồng/m²)

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	3,0	90,0	2,0	50,0	0,5	24,0

BẢNG 5: KHUNG GIÁ ĐẤT LÀM MUỐI

(Đơn vị tính: nghìn đồng/m²)

Mức giá	Cả nước	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1,5	41,0

BẢNG 6: KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN

(Đơn vị tính: nghìn đồng/m²)

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	10,0	1.250,0	4,5	850,0	2,5	600,0

BẢNG 7: KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ

(Đơn vị tính: nghìn đồng/m²)

Loại đô thị	Đặc biệt		I		II		III		IV		V	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1.500,0	67.500,0	400,0	42.500,0	150,0	30.000,0	120,0	19.500,0	50,0	13.350,0	30,0	6.700,0

BẢNG 8: KHUNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP TẠI NÔNG THÔN

(Đơn vị tính: nghìn đồng/m²)

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	10,0	900,0	4,5	600,0	2,5	350,0

BẢNG 9: KHUNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP TẠI ĐÔ THỊ

(Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²)

	Đặc biệt		I		II		III		IV		V	
Mức giá	G tối thiểu	G tối đa	G tối thiểu	G tối đa	G tối thiểu	G tối đa	G tối thiểu	G tối đa	G tối thiểu	G tối đa	G tối thiểu	G tối đa
	1.000,0	47.810,0	250,0	29.500,0	100,0	20.000,0	50,0	13.500,0	40,0	8.500,0	15,0	4.500,0

PHẦN III
BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH LUẬT ĐẤT
ĐẠI HIỆN HÀNH, DỰ THẢO SỬA ĐỔI
LUẬT ĐẤT ĐẠI VÀ LÝ DO SỬA ĐỔI

**BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH LUẬT ĐẤT ĐAI HIỆN HÀNH,
DỰ THẢO SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ LÝ DO SỬA ĐỔI**

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10; Luật này quy định về quản lý và sử dụng đất đai. <i>Chương I</i> NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10; <i>Quốc hội ban hành Luật Đất đai.</i> <i>Chương I</i> NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	Sửa đổi phù hợp với cách hành văn của các Luật hiện hành.
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 2. Đối tượng áp dụng Đối tượng áp dụng Luật này bao gồm: 1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; 2. Người sử dụng đất; 3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.	Điều 2. Đối tượng áp dụng Đối tượng áp dụng Luật này bao gồm: 1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; 2. Người sử dụng đất; 3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.	Giữ nguyên
Điều 3. Áp dụng pháp luật 1. Việc quản lý và sử dụng đất đai phải tuân theo quy định của Luật này. Trường hợp Luật này không quy định thì áp dụng các quy định của pháp luật có liên quan. 2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định của Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.	Điều 3. Áp dụng pháp luật 1. Việc quản lý và sử dụng đất đai phải tuân theo quy định của Luật này. Trường hợp Luật này không quy định thì áp dụng các quy định của pháp luật có liên quan. 2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định của Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.	Giữ nguyên
Điều 4. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Nhà nước giao đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. 2. Nhà nước cho thuê đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.	Điều 4. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ 2. Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh định nguồn tài nguyên đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và	Sửa đổi nội dung: - <i>Sắp xếp lại thứ tự các thuật ngữ theo nội dung kết cấu của Luật.</i> - <i>Bổ sung thêm 07 khái niệm:</i> + Quy hoạch sử

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
3. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định là việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho người đó.	bảo vệ môi trường theo vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một thời gian xác định trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.	dụng đất. + Kế hoạch sử dụng đất + Đất xây dựng đô thị trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất là việc xác lập quyền sử dụng đất do được người khác chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới.	3. Kế hoạch sử dụng đất là phân kỳ thực hiện quy hoạch sử dụng đất. 4. Đất xây dựng đô thị trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất đô thị hiện hữu và khu vực khoanh định để phát triển đô thị. 5. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính.	+ Hệ thống thông tin đất đai. + Cơ sở dữ liệu đất đai. + Tổ chức kinh tế.
5. Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật này.	6. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bố các loại đất tại thời điểm cuối kỳ quy hoạch.	+ Đất để xây dựng công trình ngầm.
6. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất.	7. Nhà nước giao đất là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.	- Sửa đổi, bổ sung các khái niệm để đảm bảo sự rõ ràng:
7. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới.	8. Nhà nước cho thuê đất là việc Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.	+ Nhà nước giao đất.
8. Hồ sơ địa giới hành chính là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với địa giới hành chính.	9. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định là việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho người đó.	+ Nhà nước cho thuê đất.
9. Bản đồ địa giới hành chính là bản đồ thể hiện các mốc địa giới hành chính và các yếu tố địa vật, địa hình có liên quan đến mốc địa giới hành chính.	10. Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	+ Nhận chuyển quyền sử dụng đất thành chuyển quyền sử dụng đất; + Nhà nước thu hồi đất.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
10. Bản đồ hành chính là bản đồ thể hiện ranh giới các đơn vị hành chính kèm theo địa danh và một số yếu tố chính về tự nhiên, kinh tế, xã hội. 11. Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ. 12. Hồ sơ địa chính là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất. 13. Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. 14. Sổ địa chính là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi người sử dụng đất và các thông tin về sử dụng đất của người đó. 15. Sổ mục kê đất đai là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi các thửa đất và các thông tin về thửa đất đó. 16. Sổ theo dõi biến động đất đai là sổ được lập để theo dõi các trường hợp có thay đổi trong sử dụng đất gồm thay đổi kích thước và hình dạng thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. 17. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo đơn vị hành chính. 18. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể	11. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước ban hành quyết định để thu lại đất của người đang sử dụng, người được giao quản lý. 12. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả cho người có đất bị thu hồi những thiệt hại về quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất do việc thu hồi đất gây ra. 13. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất bị thu hồi. 14. Hồ sơ địa chính là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất. 15. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính. 16. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất. 17. Thống kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê. 18. Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.	+ Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để đảm bảo sự rõ ràng của định nghĩa. Nếu quy định bồi thường là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất là không đúng. Bởi vì trường hợp Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền cho hộ gia đình, cá nhân Nhà nước vẫn phải bồi thường. + Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: chuẩn hóa lại khái niệm + Đăng ký quyền sử dụng đất thành Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để phù hợp mục tiêu đăng ký phải thực hiện với mọi trường hợp đang sử dụng đất (kể cả đang có vi phạm) hay được giao quản lý đất để Nhà nước quản lý + Giấy chứng

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
hiện sự phân bổ các loại đất tại thời điểm cuối kỳ quy hoạch. 19. Đăng ký quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. 20. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất 21. Thống kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê. 22. Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê. 23. Giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất. 24. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.	19. Giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất. 20. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định. 21. Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định 22. Hệ thống thông tin đất đai là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, con người, dữ liệu và quy trình, thủ tục được xây dựng để thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lý phân tích, tổng hợp và truy xuất các thông tin đất đai và thông tin khác có liên quan đến đất đai. 23. Cơ sở dữ liệu đất đai là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử. 24. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. 25. Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định. 26. Tổ chức sự nghiệp công là tổ chức do các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thành lập, có chức năng thực hiện các hoạt động dịch vụ công do ngân sách	<i>nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất</i> + <i>Bản đồ hiện trạng sử dụng đất</i> - Bãi bỏ các khái niệm: + <i>Hồ sơ địa giới hành chính;</i> + <i>Bản đồ địa giới hành chính</i> + <i>Bản đồ hành chính</i> + <i>Bản đồ địa chính</i> + <i>Sổ địa chính</i> + <i>Sổ theo dõi biến động đất đai</i> + <i>Sổ mục kê đất đai</i>

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
25. Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định. 26. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. 27. Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định. 28. Tổ chức sự nghiệp công là tổ chức do các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thành lập, có chức năng thực hiện các hoạt động dịch vụ công do ngân sách nhà nước chi trả.	nhà nước chi trả. 27. Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp nhà nước, hợp tác xã, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần và các tổ chức kinh tế khác có đủ các điều kiện quy định của pháp luật dân sự; trừ các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. 28. Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và công trình ngầm sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.	
Điều 8. Quyền hạn và trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân có quyền hạn và trách nhiệm giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai, phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc bảo đảm thực hiện nghiêm các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai.	Điều 5. Quyền hạn và trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân có quyền hạn và trách nhiệm giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai, phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc bảo đảm thực hiện nghiêm các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai.	Giữ nguyên
Điều 9. Người sử dụng đất	Điều 6. Người sử dụng đất	Sửa đổi nội

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Người sử dụng đất quy định trong Luật này bao gồm: 1. Các tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất; 2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất; 3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; 4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất; 5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam	1. Các tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất; 2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất; 3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; 4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; 5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước Việt Nam	dùng Bộ, sửa đổi tương ứng để đất là tổ chức liên doanh vào khoản 7.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất; 6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; 7. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.	cho thuê đất; 6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; 7. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo quy định của pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê; 8. Tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê hoặc do nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	
Điều 11. Nguyên tắc sử dụng đất Việc sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: 1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất; 2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh; 3. Người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.	Điều 7. Nguyên tắc sử dụng đất Việc sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: 1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất; 2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh; 3. Người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 12. Khuyến khích đầu tư vào đất đai Nhà nước có chính sách khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng thành tựu khoa học và công nghệ vào các việc sau đây: 1. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; 2. Khai hoang, phục hoá, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hoá vào sử dụng; 3. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.	Điều 8. Khuyến khích đầu tư vào đất đai Nhà nước có chính sách khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng thành tựu khoa học và công nghệ vào các việc sau đây: 1. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; 2. Khai hoang, phục hoá, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hoá vào sử dụng; 3. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.	Giữ nguyên
Điều 13. Phân loại đất Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau: 1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất: a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác; b) Đất trồng cây lâu năm; c) Đất rừng sản xuất; d) Đất rừng phòng hộ; đ) Đất rừng đặc dụng; e) Đất nuôi trồng thủy sản; g) Đất làm muối; h) Đất nông nghiệp khác theo quy định của	Điều 9. Phân loại đất Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau: 1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất: a) Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; b) Đất trồng cây lâu năm; c) Đất rừng sản xuất; d) Đất rừng phòng hộ; đ) Đất rừng đặc dụng; e) Đất nuôi trồng thủy sản; g) Đất làm muối; h) Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;	Sửa đổi nội dung: - Bỏ đất cỏ dùng vào chăn nuôi và gộp loại đất này chung vào loại đất trồng cây hàng năm khác, vì loại đất này không phổ biến và có chế độ quản lý như các loại đất trồng cây hàng năm khác. - Tách đất công trình sự nghiệp trong loại đất trụ sở thành loại đất riêng và gộp với các công trình

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Chính phủ; 2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất: a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đ) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; e) Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; g) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; i) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; k) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;	2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất: a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan; c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp; đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm: đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất công nghiệp tập trung gồm đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất; e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; g) Đất cơ sở tôn giáo; h) Đất tín ngưỡng; i) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; k) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; l) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ; 3. Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.	văn hoá, y tế, giáo dục,... vì quy định hiện hành còn trùng lặp giữa đất công trình sự nghiệp (tại điểm 2.b) với đất cơ sở văn hoá, y tế, giáo dục,... (tại điểm 2.đ). Hơn nữa để đất cơ sở văn hoá, y tế, giáo dục,... trong đất công cộng không còn phù hợp nữa do nhiều cơ sở đã và đang được xã hội hóa nên không còn tính chất công cộng nữa - Sửa loại đất chi tiết trong "Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp", trong đó: + Sửa tên gọi loại đất khu công nghiệp thành loại đất công nghiệp tập trung vì trong loại đất này lại có đất khu công nghiệp và đất cụm công nghiệp được phân cấp quy hoạch khác nhau, nếu dùng tên gọi cũ sẽ khó

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
3. Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.		quản lý + Tách đất cơ sở sản xuất kinh doanh thành 2 loại riêng là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất thương mại, dịch vụ vì yêu cầu quản lý 2 loại đất này khác nhau. + Gộp đất cho hoạt động khoáng sản và đất làm vật liệu xây dựng vào chung một loại đất vì 2 loại này đều thực hiện theo Luật khoáng sản; nhiều trường hợp cùng khai thác cát hoặc đá nhưng có trường hợp làm khoáng sản nhưng có trường hợp làm vật liệu xây dựng - Sửa tên gọi loại Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng thành Đất cơ sở tôn giáo để thống nhất nguyên tắc phân loại theo mục đích sử dụng mà không phân theo loại đối tượng

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 14. Căn cứ để xác định loại đất trên thực địa Việc xác định loại đất trên thực địa theo các căn cứ sau đây: 1. Theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; 2. Theo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; 3. Theo đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.	Điều 10. Căn cứ để xác định loại đất Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây: 1. 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, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 86 của Luật này; 2. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; 3. Theo đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất. 4. Theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp không có các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.	- Sửa "Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ" thành "Đất tín ngưỡng" Sửa đổi, bổ sung để khắc phục bất cập trên thực tế là cùng một lúc phải dựa vào nhiều loại căn cứ
Điều 15. Những hành vi bị nghiêm cấm	Điều 11. Những hành vi bị nghiêm cấm	Sửa đổi, bổ

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; hủy hoại đất; không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất. Nhà nước nghiêm cấm hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái các quy định về quản lý đất đai.	<i>Nhà nước nghiêm cấm các hành vi sau:</i> <i>1. Sử dụng đất, thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</i> <i>2. Lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; hủy hoại đất; không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất.</i> <i>3. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái các quy định về quản lý đất đai.</i>	sung để thể chế Kết luận số 22-KL/TW. Bổ sung một khoản quy định về: nghiêm cấm sử dụng đất mà không đăng ký, không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất để khắc phục tình trạng giao dịch ngầm về chuyển quyền sử dụng đất.
<i>Chương II</i> QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI	<i>Chương II</i> QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC VÀ TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI	Việc bổ sung Chương này nhằm làm rõ quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai theo yêu cầu của Kết luận số 22-KL/TW của Hội nghị Ban chấp hành Trung ương lần thứ 5.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	Mục 1. QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI	
Điều 5. Sở hữu đất đai 1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. 2. Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau: a) Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất); b) Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất; c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; d) Định giá đất. 3. Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như sau: a) Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; b) Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; c) Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại. 4. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử	Điều 12. Sở hữu đất đai 1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. 2. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai như sau: a) Quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; b) Quyết định mục đích sử dụng đất; c) Quy định về hạn mức giao đất, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất; d) Quyết định thu hồi đất; đ) Quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; e) Định giá đất. g) Quyết định các chính sách tài chính về đất đai; h) Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.	Sửa đổi, bổ sung Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở Điều 5 của Luật Đất đai năm 2003 (có sửa đổi, bổ sung) theo hướng quy định khái quát về các quyền của đại diện chủ sở hữu. Nội dung cụ thể của từng quyền được quy định tại từng điều cụ thể ở dưới.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
dung đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.		
	Điều 13. Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất <i>Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.</i>	Điều mới
	Điều 14. Nhà nước quy định thời hạn, hạn mức sử dụng đất 1. Nhà nước quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp 2. Nhà nước quy định thời hạn sử dụng đất bằng các hình thức sau đây: a) Sử dụng đất ổn định lâu dài; b) Sử dụng đất có thời hạn.	Điều mới
	Điều 15. Nhà nước quyết định thu hồi đất <i>Nhà nước quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế, do vi phạm pháp luật đất đai, do chấm dứt sử dụng đất.</i>	Điều mới

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	Điều 16. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức sau Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức sau. 1. Quyết định giao đất cho người sử dụng đất bằng các hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất. 2. Quyết định cho thuê đất bằng các hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê 3. Công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng ổn định phù hợp với quy định của Luật này	
	Điều 17. Nhà nước định giá đất Nhà nước định giá đất như sau 1. Quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất 2. Ban hành khung giá các loại đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể.	Điều mới
	Điều 18. Nhà nước quyết định chính sách tài chính về đất đai Nhà nước quyết định chính sách tài chính về đất	Điều mới Điều này được xây dựng trên cơ sở

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	đai như sau: 1. Các khoản thu tái chính từ đất đai; 2. Các loại thuế, phí và lệ phí liên quan đến đất đai; 3. Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.	khoản 3 Điều 5 của Luật Đất đai năm 2003.
	Điều 19. Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất <i>Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với các hình thức giao đất, cho thuê đất, nguồn gốc sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.</i>	Điều mới Thế chế KL 22-KL/TW
	Điều 20. Quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua tài sản gắn liền với đất của Nhà nước <i>Nhà nước có quyền được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất, bán tài sản gắn liền với đất.</i>	Điều mới Quy định này nhằm bổ sung thêm một quyền mới của Nhà nước để xử lý các trường hợp nếu việc ưu tiên nhận chuyển nhượng có lợi hơn việc bán hành quyết định thu hồi đất.
Điều 7. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai	Điều 21. Cơ quan nhà nước thực hiện đại diện chủ sở hữu về đất đai	Sửa đổi, bổ sung

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
1. Quốc hội ban hành pháp luật về đất đai, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước. 2. Chính phủ quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc quản lý nhà nước về đất đai. 3. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương. 4. Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai và quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.	1. Quốc hội ban hành pháp luật về đất đai, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; quy định thời hạn, hạn mức sử dụng đất; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; quy định các loại thuế liên quan đến đất đai; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước. 2. Chính phủ thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai trong phạm vi cả nước theo thẩm quyền quy định tại Luật này. 3. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương. 4. Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.	Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở sửa đổi, bổ sung Điều 7 của Luật Đất đai năm 2003.
	MỤC 2 TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI	
Điều 6. Quản lý nhà nước về đất đai 1. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai. 2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:	Điều 22. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai theo các nội dung sau đây: 1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về	Sửa đổi, bổ sung Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở sửa đổi.

Luật Đất đai năm 2003

- a) Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó;
- b) Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính;
- c) Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;
- d) Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- đ) Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- e) Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- g) Thống kê, kiểm kê đất đai;
- h) Quản lý tài chính về đất đai;
- i) Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;
- k) Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;
- l) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;
- m) Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai;
- n) Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Lý do sửa đổi

- quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó;
2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính;
3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; *điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất*;
4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; *điều tra, đánh giá tài nguyên đất*;
5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất;
7. Đăng ký *đất đai*, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
8. Thống kê, kiểm kê đất đai;
9. *Xây dựng hệ thống thông tin đất đai*;
10. Quản lý tài chính về đất đai;
11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;
12. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;
13. *Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai*;
14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng

bổ sung Điều 6 của Luật Đất đai năm 2003

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
đai. 3. Nhà nước có chính sách đầu tư cho việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại, đủ năng lực, bảo đảm quản lý đất đai có hiệu lực và hiệu quả	đất đai; 15. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.	
	Điều 23. Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai 1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước. 2. Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước. 3. <i>Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong quản lý nhà nước về đất đai.</i> 4. <i>Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.</i>	Điều mới Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở Điều 7 của Luật Đất đai năm 2003
Điều 64. Cơ quan quản lý đất đai 1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở. 2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Cơ quan quản lý đất đai cấp nào trực thuộc	Điều 24. Cơ quan quản lý đất đai 1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở. 2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Cơ quan quản lý đất đai cấp nào trực thuộc hành chính nhà nước cấp đó.	Sửa đổi, bổ sung câu chữ: thêm cụm từ "và các tổ chức dịch vụ công khác theo quy định của Chính phủ" vào đoạn cuối

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
cơ quan hành chính nhà nước cấp đó. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý hồ sơ địa chính gốc, chính lý thống nhất hồ sơ địa chính, phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ.	Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức dịch vụ công khác theo quy định của Chính phủ.	
Điều 65. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn 1. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính. 2. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai tại địa phương. 3. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.	Điều 25. Công chức làm công tác địa chính ở xã, phường, thị trấn 1. Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính 2. Công chức làm công tác địa chính ở xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) trong việc quản lý đất đai tại địa phương. 3. Công chức làm công tác địa chính ở xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) bổ nhiệm, miễn nhiệm.	Sửa đổi, bổ sung "Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn" thành "Công chức làm công tác địa chính ở xã, phường, thị trấn"
Điều 10. Những bảo đảm cho người sử dụng đất 1. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. 2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa. Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội	Điều 26. Trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất 1. Những bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất: a) Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa. Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam	Sửa đổi, bổ sung Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở Điều 10 Luật Đất đai năm 2003 và có bổ sung thêm một số nội

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
chủ nghĩa Việt Nam. 3. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có đất để sản xuất, đồng thời có chính sách ưu đãi đầu tư, đào tạo nghề, phát triển ngành nghề, tạo việc làm cho lao động ở nông thôn phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.	Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam. b) Có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có đất để sản xuất, đồng thời có chính sách ưu đãi đầu tư, đào tạo nghề, phát triển ngành nghề, tạo việc làm cho lao động ở nông thôn phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. c) Có chính sách bảo đảm đất sản xuất nông nghiệp cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; d) Có chính sách bảo đảm cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. đ) Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật 2. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đáp ứng yêu cầu của người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. 3. Nhà nước có chính sách đầu tư cho việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại, đủ năng lực, bảo đảm quản lý đất đai có hiệu lực và hiệu quả	dùng Nội dung điểm b khoản 1 Điều này được xây dựng trên cơ sở khoản 3 Điều 6 Luật Đất đai năm 2003

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
CHƯƠNG II QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI		Các Mục của Chương II Luật Đất đai năm 2003 được nâng lên thành các chương
MỤC 1 LẬP, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ CÁC LOẠI BẢN ĐỒ VỀ ĐẤT ĐAI	Chương III ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI	
	Mục 1 ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH	
Điều 16. Địa giới hành chính 1. Chính phủ chỉ đạo việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp trong phạm vi cả nước. Bộ Nội vụ quy định về trình tự, thủ tục xác định địa giới hành chính, quản lý mốc địa giới và hồ sơ địa giới hành chính. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật và định mức kinh tế trong việc cắm mốc địa giới hành chính, lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp. 2. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa, lập hồ sơ địa giới hành chính trong phạm vi địa phương. Điều 17. Hồ sơ địa giới hành chính	Điều 27. Địa giới hành chính 1. Chính phủ chỉ đạo việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp trong phạm vi cả nước. Bộ Nội vụ quy định về trình tự, thủ tục xác định địa giới hành chính, quản lý mốc địa giới và hồ sơ địa giới hành chính. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật và định mức kinh tế trong việc cắm mốc địa giới hành chính, lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp. 2. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị xê dịch, hư	Sửa đổi, bổ sung: - Gộp Điều 16 với Điều 137 để bảo đảm nguyên tắc xây dựng Luật là cùng một vấn đề về địa giới hành chính thì chỉ quy định tại một vị trí trong văn bản; - Chưa quy định thẩm quyền và phạm vi quản lý đất đai (đường địa giới) của chính quyền các địa phương đối với đất mặt nước ven biển, nên hiện nay rất khó khăn trong việc xác

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
1. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm: a) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thành lập đơn vị hành chính hoặc điều chỉnh địa giới hành chính (nếu có); b) Bản đồ địa giới hành chính; c) Sơ đồ vị trí các mốc địa giới hành chính; d) Bảng tọa độ các mốc địa giới hành chính, các điểm đặc trưng trên đường địa giới hành chính; đ) Bản mô tả tình hình chung về địa giới hành chính; e) Biên bản xác nhận mô tả đường địa giới hành chính; g) Phiếu thông kê về các yếu tố địa lý có liên quan đến địa giới hành chính; h) Biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính; i) Thông kê các tài liệu về địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp dưới. 2. Hồ sơ địa giới hành chính cấp nào được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp đó, Ủy ban nhân dân cấp trên, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường. 3. Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp xác nhận; hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do Bộ Nội vụ xác nhận. 4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo Ủy	ban nhân dân cấp huyện. 3. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm các tài liệu dạng giấy, dạng số thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó. Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp xác nhận; hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do Bộ Nội vụ xác nhận Hồ sơ địa giới hành chính cấp nào được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp đó, Ủy ban nhân dân cấp trên, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường. 4. Trường hợp tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau: a) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì do Quốc hội quyết định. b) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn thì do Chính phủ quyết định. c) Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm cung cấp các tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết các	định tổng diện tích tự nhiên của các địa phương ven biển; dẫn đến không có cơ sở áp dụng Điều 79 (về cho thuê đất có mặt nước ven biển); làm nảy sinh tranh chấp trong việc sử dụng đất bãi bồi ven biển và mặt nước ven bờ biển mà không có cơ sở giải quyết

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
bán nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Điều 137. Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính 1. Tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau: a) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì do Quốc hội quyết định; b) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn thì do Chính phủ quyết định. 2. Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm cung cấp các tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết các tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính.	tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính. <i>5. Chính phủ quy định cụ thể việc xác định đường mếp nước ven biển để thống nhất xác định phạm vi quản lý đất đai của từng địa phương giáp biển và các đảo.</i>	
Điều 18. Bản đồ hành chính 1. Bản đồ hành chính của địa phương nào thì được lập trên cơ sở bản đồ địa giới hành chính của địa phương đó. 2. Việc lập bản đồ hành chính được quy định như sau:	Điều 28. Bản đồ hành chính 1. Bản đồ hành chính của địa phương nào thì được lập trên cơ sở bản đồ địa giới hành chính của địa phương đó. 2. Việc lập bản đồ hành chính được quy định như sau:	Sửa đổi, bổ sung câu chữ: Bổ sung thêm cụm từ "và hướng dẫn" vào điểm a khoản 2 để Bộ TNMT không chỉ chỉ đạo mà

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc lập bản đồ hành chính các cấp trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính toàn quốc, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.	a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo và hướng dẫn việc lập bản đồ hành chính các cấp trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính toàn quốc, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.	còn ban hành quy phạm, hướng dẫn kỹ thuật, kiểm tra việc lập để bảo đảm chủ quyền và sự thống nhất
	Mục 2 ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI	
Điều 19. Bản đồ địa chính 1. Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính phục vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai. 2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước. 3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương. 4. Bản đồ địa chính được quản lý, lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.	Điều 29. Đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính 1. Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện vị trí, ranh giới các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn để phục vụ cho quản lý nhà nước về đất đai. 2. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước. 3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc đo đạc, lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.	Sửa đổi, bổ sung - Sửa tên điều cho phù hợp với tên gọi của chương, mục, và nội dung quy định trong điều này - Sửa đổi khoản 1, bổ sung quy định về bản đồ địa chính để xác định rõ vị trí, mục đích của bản đồ trong hồ sơ địa chính - Bổ sung cụm từ "chỉnh lý" vào khoản 3 vì Chưa quy định việc chỉnh lý bản đồ địa chính nên các địa phương

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		chưa quan tâm thực hiện chính lý biên đông bản đồ địa chính;
	Điều 30. Hoạt động điều tra, đánh giá tài nguyên đất 1. Hoạt động điều tra, đánh giá tài nguyên đất bao gồm: a) Điều tra chất lượng, đánh giá tiềm năng đất đai; b) Điều tra đánh giá thoái hoá đất; c) Điều tra ô nhiễm đất; d) Điều tra phân hạng đất nông nghiệp; đ) Điều tra giá đất thị trường; e) Xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc giám sát tài nguyên đất. 2. Nội dung điều tra, đánh giá tài nguyên đất gồm: a) Điều tra, xây dựng báo cáo đánh giá chất lượng, tiềm năng đất đai; thoái hoá đất, ô nhiễm đất, phân hạng đất nông nghiệp; đánh giá biến động giá đất; b) Xây dựng bản đồ chất lượng đất, tiềm năng đất đai; bản đồ thoái hoá đất; bản đồ ô nhiễm đất; bản đồ phân hạng đất nông nghiệp; bản đồ giá đất; c) Lấy mẫu, phân tích, thống kê số liệu quan trắc tài nguyên đất.	Điều mới - Luật Đất đai 2003 đã có quy định về nội dung đánh giá, phân hạng đất (tại điểm c, khoản 2, Điều 6). Tuy nhiên, trong các nghị định, thông tư hiện hành chưa có quy định chi tiết về các nội dung này. Trong thực tế do nhu cầu quản lý nhà nước đã thực hiện điều tra đánh giá chất lượng đất, thoái hoá đất ở cả Trung ương và địa phương nhưng chưa được thống nhất về nội dung, phương pháp và cách thức tiến hành. Do vậy, để đảm bảo tính thống nhất trong triển khai thực hiện cần phải có quy định cụ thể các nội dung này

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		trong Luật Đất đai sửa đổi. - Nghị quyết số 17/2011/QH13 của Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về nhiệm vụ và giải pháp thực hiện Quy hoạch sử dụng đất đã chỉ rõ cần phải "Tăng cường đầu tư cho công tác điều tra cơ bản về đất đai..." Điều tra cơ bản về đất đai, bao gồm: điều tra, đánh giá tình hình quản lý, hiện trạng sử dụng và xu thế biến động đất đai về số lượng diện tích và điều tra, đánh giá đất theo đặc tính, khả năng sử dụng và giá trị sử dụng của đất (theo chiều sâu). Điều tra đánh giá đất theo chiều sâu gồm nhiều nội dung nhằm phục vụ quản lý nhà nước về đất đai như: Điều tra chất lượng, đánh giá tiềm

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		năng đất đai là điều tra các thuộc tính hiện có của đất có ảnh hưởng tới tính bền vững đất đai đối với một mục đích sử dụng cụ thể (thuộc tính tự nhiên của đất tại thời điểm đánh giá) nhằm đánh giá khả năng của đất có thể đáp ứng các mục đích sử dụng đất của con người. Tiềm năng của đất được thể hiện qua các mặt: tự nhiên là khả năng tự nhiên của đất, kinh tế là khả năng đầu tư vào đất, xã hội là khả năng trình độ khai thác sử dụng đất.... Điều tra chất lượng, đánh giá tiềm năng đất đai là căn cứ quan trọng nhất cho việc phân bổ quỹ đất theo các kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp, cung cấp cơ sở khoa học và thực tiễn cho việc lựa chọn nền sử

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		dùng đất với mục đích nào là hiệu quả nhất và đảm bảo phát triển bền vững cũng như các điều kiện của việc sử dụng đó. Mặt khác, đánh giá tiềm năng đất đai cho cái nhìn tổng thể về khả năng sử dụng đất giữa các vùng, miền hoặc giữa các khu vực nhằm định hướng, quy hoạch sử dụng đất với mục tiêu khai thác tối đa khả năng của đất đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững, đồng thời cũng là cơ sở khoa học trong việc lựa chọn, quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đất, là một trong các căn cứ để quản lý được 3,8 triệu ha đất lúa và 16 triệu ha rừng như nghị quyết quốc hội đã thông qua. Vì vậy rất cần thiết phải điều tra chất lượng, đánh giá tiềm năng đất đai theo định kỳ

10 năm/ 1 lần, đối với cấp quốc gia, các vùng kinh tế và các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

Đất đai là tài nguyên quý nhưng có hạn, do tác động của điều kiện tự nhiên và sử dụng đất không hợp lý của con người mà đất đang ngày càng bị thoái hóa (thay đổi đặc tính ban đầu theo chiều hướng xấu). Điều tra, đánh giá thoái hóa đất là điều tra, đánh giá các quá trình, xu hướng biến đổi chất lượng đất như xói mòn, suy giảm độ phì nhiêu, khô hạn hoang mạc hóa; kết vón đá ong hóa, mặn hóa, phèn hóa... nhằm xác định diện tích đất bị thoái hóa và mức độ, nguyên nhân thoái hóa và dự báo nguy cơ thoái hóa đất là cơ sở để đề xuất các giải

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		pháp, biện pháp bảo vệ, cải tạo và ngăn ngừa thoái hóa đất. Các quốc gia trên thế giới đều rất quan tâm đến việc điều tra đánh giá thoái hóa đất nhằm đề xuất những giải pháp ngăn ngừa giảm thiểu, bảo vệ đất thoái hóa và cải tạo đất thoái hóa. Ở Việt Nam Quyết định số 43/2010/QĐ-TTg ngày 02 tháng 6 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ ban hành hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia trong đó thoái hóa đất là chỉ tiêu cần phải báo cáo định kỳ theo cấp tỉnh và theo loại đất thoái hóa, để đảm bảo thực hiện điều này thì việc điều tra đánh giá đánh giá thoái hóa đất theo định kỳ cần được luật hóa. Điều tra ô nhiễm đất là điều sự gia tăng hàm lượng của

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		một số chất, hợp chất làm nhiễm bẩn đất. Việc điều tra ô nhiễm đất được tiến hành định kỳ 5 năm một lần ở các khu vực có nguy cơ ô nhiễm đất hoặc theo cấp huyện
	Điều 31. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá tài nguyên đất 1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: a) Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá tài nguyên đất của cả nước, các vùng theo định kỳ năm (05) năm một lần và theo chuyên đề từng năm; b) Chỉ đạo việc thực hiện điều tra, đánh giá tài nguyên đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; c) Tổng hợp, công bố kết quả điều tra, đánh giá tài nguyên đất của cả nước. 2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá tài nguyên đất của địa phương; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp. 3. Kinh phí cho điều tra, đánh giá tài nguyên đất được bố trí trong dự toán ngân sách Nhà nước hàng năm. 4. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc điều tra, đánh giá tài nguyên đất và điều kiện về năng lực của đơn vị thực hiện điều tra, đánh giá tài nguyên đất.	Điều mới Lý do sửa đổi như trên.

Điều 20. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại Điều 53 của Luật này để phục vụ cho việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được lập mười năm một lần gắn với kỳ quy hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 24 của Luật này.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập trên bản đồ địa chính gọi là bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

4. Ủy ban nhân dân có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai ở địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương đó.

Ủy ban nhân dân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất của địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất của địa phương đó.

Điều 53. Thống kê, kiểm kê đất đai

1. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

Điều 32.**Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất**

1. Thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ và kiểm kê đất đai chuyên đề.

2. Thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là xã, phường, thị trấn.

b) Việc thống kê đất đai được tiến hành một (01) năm một lần, *trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai*.

c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành năm (05) năm một lần.

3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm (05) năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại khoản 2 Điều này.

4. *Việc kiểm kê đất đai chuyên đề để phục vụ yêu cầu quản lý Nhà nước thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*

5. Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, *lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất* của địa phương.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về kết quả thống

Sửa đổi, bổ sung:

- Gộp quy định việc lập bản đồ hiện trạng tại Điều 20 vào Điều 53 này vì bản đồ hiện trạng được lập cùng với việc kiểm kê đất đai 5 năm nên có nhiều nội dung trùng nhau.

- Bỏ quy định Chính phủ báo cáo Quốc hội kết quả kiểm kê đất đai đồng thời với kế hoạch sử dụng đất năm nào của cả nước vì các lý do sau:

+ Thời điểm hoàn thành kiểm kê đất đai và thời điểm trình kế hoạch sử dụng đất không trùng nhau (thường xong trước hoặc sau đó đến 1 năm) sẽ dẫn đến việc công bố, sử dụng kết quả kiểm kê đất bị chậm, mất đi tính hiện trạng của số liệu và làm giảm

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
a) Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là xã, phường, thị trấn. b) Việc thống kê đất đai được tiến hành một năm một lần. c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành năm năm một lần. 2. Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như sau: a) Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương. b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai lên Bộ Tài nguyên và Môi trường. c) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Chính phủ kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai năm năm của cả nước. d) Chính phủ báo cáo Quốc hội kết quả kiểm kê đất đai năm năm đồng thời với kế hoạch sử dụng đất năm năm của cả nước. 3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định biểu mẫu và hướng dẫn phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai.	kê, kiểm kê đất đai, <i>lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất</i> của địa phương; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường. c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường. d) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo <i>Thủ tướng Chính phủ và công bố</i> kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai năm (05) năm của cả nước. 6. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, <i>lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất</i>.	hiệu quả kiểm kê. + Do thời điểm hoàn thành kiểm kê và lập quy hoạch không cùng thời gian nên khi lập quy hoạch thường phải dùng kết quả thống kê của năm sau kiểm kê. Nếu báo cáo kết quả kiểm kê cùng với báo cáo quy hoạch sẽ dẫn đến nội dung báo cáo quy hoạch có 2 số liệu hiện trạng của 2 năm khác nhau làm cho nội dung báo cáo thêm phức tạp, khó hiểu, phải giải trình nhiều như đã xảy ra trong lần trình Quy hoạch SDD cả nước năm 2011. - Bổ sung thêm quy định cơ quan công bố kết quả kiểm kê đất đai, do pháp luật hiện hành chưa quy định vấn đề này

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Mục 2 QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	CHƯƠNG IV QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	
	Điều 33. Vai trò của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phân bổ quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực. 2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là căn cứ để Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.	Điều mới: - Trong hệ thống Pháp luật về đất đai chưa có quy định về vị trí, vai trò của Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ... - Các quy hoạch khác có vai trò, vị trí ... - Chưa quy định mối quan hệ giữa các loại quy hoạch. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch sản xuất nông nghiệp, Quy hoạch đô thị, Quy hoạch điểm dân cư nông thôn....Quy hoạch sử dụng đất chưa phải là cơ sở để cho các ngành, lĩnh vực lập quy hoạch ngành. - Quy hoạch sử dụng đất chưa là căn cứ duy nhất để thực

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
	Điều 34. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất <i>Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia</i> <i>Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.</i> <i>Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.</i> <i>Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng</i> <i>Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.</i>	Điều mới: - Theo quy định của Luật Đất đai 2003 công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho 4 cấp theo đơn vị hành chính và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho mục đích quốc phòng và cho mục đích an ninh. - Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo đơn vị hành chính bậc lộ nhiều hạn chế không đảm bảo tính kết nối liên vùng, liên tỉnh; quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện phân vùng chức năng sử dụng đất theo không gian mà mới chỉ chú ý việc phân bổ các chỉ tiêu loại đất chưa gắn với trên bản đồ và thực

địa việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã với khối lượng lớn (hơn 11 000 xã), kinh phí lớn, tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều bất cập, mặt khác hiện nay đã có quy hoạch xây dựng nông thôn mới được thực hiện theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ....

Chính vì vậy, Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm

1 Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

(Trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia có nội dung liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các vùng kinh tế - xã hội)

2 Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		(Trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có nội dung khoanh vùng sử dụng đất theo chức năng sử dụng) 3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. (Trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có nội dung liên quan đến các chỉ tiêu sử dụng đất, các khu vực chuyển mục đích sử dụng đất... của cấp xã) 4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng. 5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.
Điều 21. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: 1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc	Điều 35. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: 1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch, kế hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh,	Sửa đổi, bổ sung Về cơ bản vẫn kế thừa những nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
phòng an ninh. 2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên, kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt; 3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; 4. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; 5. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; 6. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; 7. Dân chủ và công khai; 8. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.	2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết, quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên, kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; 3. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; 4. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; 5. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; 6. Dân chủ và công khai; 7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đảm bảo ưu tiên quỹ đất cho các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường.	dung đất theo quy định của Luật 2003. Tuy nhiên trong thực tế triển khai về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời gian qua có hoàn chỉnh bổ sung thêm như sau: - Bỏ khoản 8. "Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó." Vì trong thời gian qua việc thực hiện nội dung này rất bất cập. Nếu thực hiện đúng theo điều này sẽ rất khó khăn về quỹ thời gian, nhân lực và kinh phí cho việc đóng thời một lúc triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. - Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và địa phương để đảm bảo ưu tiên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		Điều tiết cho các mục đích sử dụng đất do vậy cần bổ sung Khoản 8 là "Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đảm bảo ưu tiên quỹ đất cho các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường"
Điều 24. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là mười năm. 2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là năm năm.	Điều 36. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm và tầm nhìn 20 năm. 2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất là 5 năm.	Kỳ của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giữ nguyên theo quy định của Luật đất đai 2003.
Điều 22. Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;	Điều 37. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia 1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia và quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội; b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội;	Sửa đổi, bổ sung: Theo Luật đất đai 2003, "Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất" và "Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất" được quy định chung cho cả

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước; c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường; d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất; đ) Định mức sử dụng đất; e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất; g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước. 2. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước; c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; đ) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.	c) <i>Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;</i> d) <i>Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực;</i> e) <i>Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.</i> 2. <i>Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia:</i> a) <i>Xây dựng định hướng sử dụng đất cấp quốc gia;</i> b) <i>Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất</i> <i>Xác định tổng diện tích nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng;</i> <i>Xác định diện tích một số loại đất gồm: đất trồng lúa trong đó có đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất di tích danh thắng và đất xây dựng đô thị;</i> c) <i>Phân bố diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản 2 Điều này của kỳ quy hoạch đến các vùng kinh tế - xã hội;</i> d) <i>Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và các vùng kinh tế - xã hội;</i> đ) <i>Giải pháp tổ chức, thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.</i>	bốn cấp (hơn 40 chỉ tiêu) do vậy gây nên những bất cập: - Về căn cứ, có những căn cứ ở quy hoạch của cấp này có nhưng cấp kia không có song do yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai thì quy hoạch sử dụng đất vẫn được lập, gây nên tình trạng thực hiện Pháp luật không nghiêm - Về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp được quy định như nhau, dẫn đến tình trạng là chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh qua chi tiết. Từ đó không xác định rõ được trách nhiệm của từng cấp trong việc quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt.
Điều 23. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất, đánh giá tiềm năng đất đai;	3. <i>Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia:</i> a) <i>Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;</i> b) <i>Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của cả nước;</i> c) <i>Nhu cầu sử dụng đất năm (05) năm của các</i>	Mặt khác các căn cứ và nội dung

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
b) Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; c) Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; d) Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án; đ) Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường; e) Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất 2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; b) Kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh; c) Kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp; d) Kế hoạch khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích; đ) Cụ thể hoá kế hoạch sử dụng đất năm năm đến từng năm; e) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.	ngành, lĩnh vực; d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm kỳ trước; đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất. 4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia kỳ trước; b) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm; c) Phân bổ kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm theo các vùng kinh tế - xã hội; d) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.	giữa quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất các cấp cũng khác nhau. Chính vì vậy, dự thảo lần này quy định cụ thể về căn cứ và nội dung cho việc lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất của từng cấp nhằm khắc phục những tồn tại và hạn chế nêu trên
Điều 22. Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Điều 38. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh 1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	Sửa đổi, bổ sung.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
1. Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước; c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường; d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất; đ) Định mức sử dụng đất; e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất; g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước. 2. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước; c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; đ) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất. Điều 23. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử	a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; b) Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng kinh tế - xã hội, của cấp tỉnh; c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước; đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực; e) Định mức sử dụng đất; 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: a) Xây dựng định hướng sử dụng đất; b) Xác định diện tích các loại đất bao gồm diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và diện tích theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh; c) Khoanh vùng các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng; d) Phân bổ diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. 3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh a) Kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cấp quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của cấp tỉnh.	Gộp Điều 22, 23 sửa đổi thành các Điều quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
dụng đất 1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng đất đai; b) Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; c) Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; d) Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án; đ) Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường; e) Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất. 2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; b) Kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn, quốc phòng, an ninh; c) Kế hoạch chuyển diện tích đất chuyển trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp; d) Kế hoạch khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích; đ) Cu thể hoá kế hoạch sử dụng đất năm năm	c) <i>Nhu cầu sử dụng đất năm (05) năm của các ngành, lĩnh vực trên địa bàn cấp tỉnh.</i> d) <i>Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;</i> đ) <i>Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.</i> 4. <i>Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh</i> a) <i>Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước;</i> b) <i>Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm theo từng năm;</i> c) <i>Phân bổ kế hoạch sử dụng đất năm (5) năm theo từng năm đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;</i> d) <i>Xác định quy mô, địa điểm các công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;</i> đ) <i>Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất phải xin phép quy định tại các điểm a, b, c khoản 1 Điều 65 của Luật này;</i> e) <i>Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.</i>	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
đến từng năm; e) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.		
Điều 22. Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước; c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường; d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất; đ) Định mức sử dụng đất; e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất; g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước. 2. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm nay và hàng năm của Nhà nước; c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;	Điều 39. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện 1. Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện a) Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; b) Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cấp tỉnh, cấp huyện; c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước; đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực cấp huyện, cấp xã; e) Định mức sử dụng đất; 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 huyện a) Xây dựng định hướng sử dụng đất; b) Xác định diện tích các loại đất, bao gồm diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã; c) Khoanh định các khu vực sử dụng đất theo chức năng; d) Phân bổ diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp xã; đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Đối với khu vực đất trồng lúa, khu vực chuyên	Sửa đổi, bổ sung: Gộp Điều 22, 23 sửa đổi thành các Điều quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

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

đ) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

Điều 23. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng đất đai;

b) Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;

c) Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

d) Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án;

đ) Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

e) Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

b) Kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh;

c) Kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục

mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với từng xã

e) Xây dựng giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất

g) Đối với những quận, thị xã mà nội dung quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch đô thị phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất của quận, thị xã nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất trong quy hoạch đô thị chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của cấp huyện;

c) Nhu cầu sử dụng đất năm (05) năm của các ngành, lĩnh vực của cấp huyện, cấp xã;

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

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

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước;

b) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
đích khác, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp; d) Kế hoạch khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích; đ) Cụ thể hoá kế hoạch sử dụng đất năm năm đến từng năm; e) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.	đất năm (05) năm theo từng năm và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp xã; c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp xã; d) Xác định quy mô, địa điểm các công trình, dự án các cấp thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất đến từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp xã; đ) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.	
Điều 30. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh 1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trình Chính phủ xét duyệt. 2. Chính phủ quy định cụ thể việc lập, xét duyệt, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.	Điều 40. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh 1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; b) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia và quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội; c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước; đ) Nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh; e) Định mức sử dụng đất; g) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất. 2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh	Sửa đổi, bổ sung Thiết kế như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp hành chính để đảm bảo tính thống nhất về mặt pháp luật đối với các loại hình quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

a) Xây dựng định hướng sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;

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

d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

3. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh

a) Kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cấp quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

b) Nhu cầu sử dụng đất năm (05) năm quốc phòng, an ninh;

c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

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

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh kỳ trước;

b) Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kế hoạch năm (05) năm và cụ thể hoá đến từng năm;

c) Xác định cụ thể vị trí, diện tích đất quốc

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	<i>phòng, an ninh bàn giao lại cho địa phương quản lý trong năm (05) năm;</i> <i>d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.</i>	
Điều 25. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước. 2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. 3. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thị trấn thuộc huyện. Ủy ban nhân dân huyện, quận thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này. 4. Ủy ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. 5. Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là quy hoạch sử dụng đất chi tiết); trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý	Điều 41. Trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Thủ tướng Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. 3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân trong quá trình xây dựng quy hoạch sử dụng đất. 4. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh. 5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì giúp Thủ tướng Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương chủ trì giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. 6. Nhà nước bảo đảm vốn ngân sách và cân đối trong kế hoạch chi ngân sách hàng năm cho việc lập và kiểm tra thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. 7. Chính phủ quy định cụ thể việc lập quy hoạch,	Sửa đổi, bổ sung Về cơ bản trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia cấp tỉnh, cấp huyện vẫn được quy định theo Luật hiện hành, bỏ quy định về trách nhiệm trong việc lập quy hoạch cấp xã. Ngoài ra, bổ sung một số khoản nhằm quy định cụ thể trách nhiệm của các Bộ, ngành trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể như sau: + Bộ Quốc phòng tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
kiến đóng góp của nhân dân Kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là kế hoạch sử dụng đất chi tiết) 6 Ủy ban nhân dân cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt 7 Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được trình đồng thời với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội	<i>kế hoạch sử dụng đất</i>	kế hoạch sử dụng đất an ninh. + Ngành Tài nguyên và Môi trường chủ trì giúp Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Luật hiện hành chưa có điều khoản quy định về việc bố trí kinh phí trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất dẫn đến tình trạng các địa phương không chủ động về ngân sách và cân đối trong kế hoạch chi ngân sách hàng năm. Vì vậy, bổ sung một khoản nhằm đảm bảo nguồn kinh phí ổn định cho công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
Điều 26. Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1 Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước do Chính phủ trình. 2 Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch	Điều 42. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1 Quốc hội phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia 2 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế	Sửa đổi, bổ sung Về cơ bản thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch,

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. 3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp. 4. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã quy định tại khoản 4 Điều 25 của Luật này	hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, <i>kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh</i>. 3. <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.</i> 4. <i>Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh; Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.</i> 5. <i>Chính phủ quy định cụ thể việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</i>	kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện vẫn theo Luật hiện hành. - Riêng nội dung quy định việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc thẩm quyền của Chính phủ, trong quá trình triển khai thực tế, để Chính phủ xét duyệt thì phải trải qua nhiều thủ tục lặp đi lặp nhiều lần (phải xin ý kiến bằng văn bản của các Bộ, ngành, ý kiến thông qua hội nghị của các bộ, ngành, ý kiến của các thành viên Chính phủ, ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp...) dẫn đến kéo dài thời gian và tình đồng bộ trong việc triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		Mặt khác, theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008 thì Chính phủ có thẩm quyền ban hành Nghị định là văn bản quy phạm pháp luật. Theo Điều 14 của Luật này thì không quy định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thuộc đối tượng để ban hành Nghị định của Chính phủ. Với những bất cập nêu trên, để đảm bảo tính pháp lý và thực hiện cải cách thủ tục hành chính, dự kiến thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc Thủ tướng Chính phủ và được ban hành dưới dạng Quyết định (đây là văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại Điều 2 Luật

Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008).

- Điều luật mới bổ sung nội dung quy định về thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó cơ quan Tài nguyên và Môi trường các cấp có nhiệm vụ chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm giao trách nhiệm và nâng cao chất lượng của công tác thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

Điều 27. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Có sự điều chỉnh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch

Điều 43.

Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Có sự điều chỉnh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất của cấp mình;

Giữ nguyên.

Nội dung cơ bản giữ nguyên.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
sử dụng đất của cấp mình; d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương. 2. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất. 3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung quy hoạch sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung kế hoạch sử dụng đất. 4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.	d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương 2. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất. 3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. 4. Người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.	
	Điều 44. Điều kiện của tổ chức hoạt động tư vấn quy hoạch sử dụng đất 1. Tổ chức hoạt động tư vấn quy hoạch sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Được thành lập theo quy định của pháp luật; b) Có người phụ trách kỹ thuật, có đội ngũ cán bộ, có thiết bị, công cụ đáp ứng yêu cầu 2. Chính phủ quy định chi tiết điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn quy hoạch sử dụng đất.	Điều mới Luật Đất đai năm 2003 chưa có quy định về nội dung này. Qua đánh giá, tổng kết công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho thấy công tác tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được quan tâm dẫn đến nhiều hạn chế bất cập trong công tác lập quy hoạch, kế

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		hoạch sử dụng đất (chất lượng quy hoạch thấp, tính pháp lý của các tổ chức, cá nhân tư vấn ...), do đó Luật mới bổ sung nội dung về điều kiện của tổ chức hoạt động tư vấn quy hoạch sử dụng đất và sẽ được Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết.
Điều 28. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai theo quy định sau đây: 1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương tại trụ sở Ủy ban nhân dân; 2. Cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương tại trụ sở cơ quan và trên các phương tiện thông tin đại chúng; 3. Việc công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.	Điều 45. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp 1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 2. Cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp tại trụ sở cơ quan và trên phương tiện thông tin đại chúng. 3. Việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp được thực hiện trong suốt thời gian quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.	Sửa đổi, bổ sung Quy định rõ: "Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt".

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 29. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương cấp dưới trực tiếp. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức, chỉ đạo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; phát hiện, ngăn chặn các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố. 2. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi mà Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nếu người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định của pháp luật. Nhà nước nghiêm cấm mọi hoạt động tự ý xây dựng, đầu tư bất động sản trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất phải thu hồi mà làm	Điều 46. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia <i>Thủ tướng Chính phủ căn cứ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia do Quốc hội phê duyệt, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;</i> Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện tổ chức, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp xã. 2. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi <i>theo quy hoạch sử dụng đất</i> mà Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nếu người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và thực hiện quyền ưu tiên nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Nhà nước nghiêm cấm mọi hoạt động tự ý xây dựng, đầu tư bất động sản trong khu vực <i>đã có thông báo thu hồi đất</i> của cơ quan Nhà nước có thẩm	Sửa đổi, bổ sung: - Bổ sung " Thủ tướng Chính phủ căn cứ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia do Quốc hội phê duyệt, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an" để thực hiện theo Nghị quyết số 17/2011/QH13 của Quốc hội và xác định rõ vai trò trách nhiệm của Chính phủ trong việc phân bổ quỹ đất của quốc gia. - Để đảm bảo tính liên tục trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, bổ sung thêm khoản 4 "Trong trường hợp đến thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. 3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba năm không được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và công bố.	quyền để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất phải thu hồi mà làm thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. 3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba (03) năm không được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và công bố. 4. Trong trường hợp đến thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được phê duyệt.	mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được phê duyệt" đáp ứng yêu cầu về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng khi quy hoạch sử dụng đất của giai đoạn tiếp theo chưa được phê duyệt. Mặt khác không gây áp lực cho chính quyền trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong khi các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước chưa thực hiện hết quyền trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi mà không bố trí được nguồn lực trong khi các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước chưa thực hiện hết
	Điều 47. Báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Điều mới: - Luật hóa Điều

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	1. Hàng năm, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đến ngày 31 tháng 12; thời hạn nộp báo cáo được quy định như sau: a) Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 15 tháng 01 năm sau; b) Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 31 tháng 01 năm sau; c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 02 năm sau. 2. Hàng năm, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến ngày 31 tháng 12 về Bộ Tài nguyên và Môi trường; thời hạn nộp báo cáo trước ngày 31 tháng 01 năm sau. 3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cả nước để báo cáo Chính phủ trước ngày 15 tháng 3 năm sau và báo cáo Quốc hội vào kỳ họp đầu năm của năm sau. 4. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ kế hoạch sử dụng đất. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối và báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ quy hoạch sử dụng đất.	28 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; - Luật Đất đai năm 2003 chưa có điều khoản này. - Luật mới đề xuất bổ sung điều này nhằm luật hóa công tác báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đưa công tác báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành một nhiệm vụ quan trọng, trên cơ sở đó nâng cao chất lượng của việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	Điều 48. Giám sát, kiểm tra thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 1. Quốc hội, Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, các Đoàn Đại biểu Quốc hội, Đại biểu Quốc hội giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Hội đồng nhân dân các cấp giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương. 2. Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường trong phạm vi quyền hạn của mình có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo, thực hiện việc kiểm tra quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố. 3. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân có quyền hạn và trách nhiệm giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc bảo đảm thực hiện nghiêm các quy định của Nhà nước về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.	- Điều mới Theo Luật Đất đai 2003 việc kiểm tra thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lồng ghép trong Điều 29 và tại điểm k khoản 2 Điều 6 quy định về: "quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất". Tuy nhiên chưa có quy định đầy đủ về giám sát việc sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất dẫn đến còn nhiều bất cập: + Tình trạng vi phạm pháp luật đất đai trong thời gian qua diễn ra khá phổ biến, đặc biệt là dự án treo, việc sử dụng đất không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không được phát hiện kịp thời. + Hoạt động

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		giám sát việc sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của hệ thống cơ quan quyền lực Nhà nước trong thời gian qua mới chủ yếu thông qua báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường các cấp. + Công tác thanh tra, kiểm tra chỉ mang tính giai đoạn hoặc thời điểm và gắn liền với hoạt động xử lý vi phạm, trong khi đó hoạt động giám sát lại là công việc theo dõi thường xuyên, liên tục và có hành động can thiệp hoặc khuyến nghị kịp thời khi mới xuất hiện các dấu hiệu vi phạm. Để đảm bảo quản lý chặt chẽ đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đảm bảo mục tiêu theo dõi thường xuyên, liên tục, có hành động can thiệp

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		hoặc khuyến nghị kịp thời. Do vậy, cần xây dựng một điều mới về công tác kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Chính phủ sẽ quy định chi tiết nội dung này trong các văn bản dưới luật.
	Điều 49. Giải quyết một số nội dung phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành <i>1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải lập, thẩm định, phê duyệt lại.</i> <i>2. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải rà soát, bổ sung quy hoạch sử dụng đất được thực hiện đồng thời với lập kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm (2016-2020).</i> <i>3. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia thì phải lập bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vùng kinh tế - xã hội khi rà soát, lập kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm (2016-2020) cấp quốc gia theo quy định của Luật này.</i>	Điều mới Quy định để xử lý các vấn đề phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành
	Chương V	Theo Báo cáo

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYÊN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT Mục 1 THU HỒI ĐẤT	<i>Tổng kết thi hành Luật Đất đai và Báo cáo Tổng kết Nghị quyết số 26/NQ-TW, Kết luận số 22 của TƯ5</i> <i>Sửa trên cơ sở Mục 4 của Luật Đất đai năm 2003.</i>
Điều 38. Các trường hợp thu hồi đất Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: 1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế; 2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giải thể hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; 3. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả; 4. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất; 5. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;	Điều 50. Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: 1. Thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội. 2. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai. 3. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện.	Sửa đổi trên cơ sở Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 1. Trên cơ sở 12 trường hợp thu hồi đất theo Điều 38 của Luật Đất đai hiện hành, dự thảo Luật nhóm thành 3 nhóm (tương ứng 3 khoản), cụ thể là: - Việc nhóm thành 3 nhóm riêng để có các giải pháp thu hồi đất cho phù hợp với tính chất của từng loại trong các điều luật khác trong mục thu hồi đất của Dự thảo Luật, văn

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
6. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây: a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm; b) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm; 7. Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế; 8. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất; 9. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước; 10. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn; 11. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liên; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liên; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liên; 12. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liên hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.		bản hướng dẫn thi hành Luật, như xác định căn cứ thu hồi đất, nguyên tắc thu hồi đất, xử lý vi phạm, xử lý đất bị thu hồi, tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, cưỡng chế thu hồi đất... - Bổ sung tên gọi chung cho từng nhóm (tương ứng 3 khoản) như sau: + Nhóm 1: Thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế. + Nhóm 2: Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai + Nhóm 3: Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện
Điều 39. Thu hồi đất để sử dụng vào mục	Điều 51. Thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích	Sửa đổi, bổ

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng 1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 2. Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư. 3. Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất. Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại. Điều 40. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế 1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo	quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội 1. Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, bao gồm: a) Làm nơi đóng quân; b) Xây dựng căn cứ quân sự; c) Xây dựng các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; d) Xây dựng ga, cảng quân sự; đ) Xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; e) Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; g) Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; h) Xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; i) Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; k) Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý; l) Xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định. 2. Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng bao gồm: a) Xây dựng trụ sở cơ quan, nhà công vụ được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà	sung: - Nội dung Khoản 1 được lấy từ khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai năm 2003. Để làm rõ trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất vào mục đích quốc phòng, an ninh. - Nội dung Khoản 2 được bổ sung trên cơ sở Luật hóa quy định trong các Nghị định 181/2004/NĐ-CP, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và Nghị định số 84/2004/NĐ-CP làm rõ trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất vào mục đích công cộng. - Nội dung Khoản 3 được bổ sung trên cơ sở Luật hóa quy định trong các Nghị định 181/2004/NĐ-CP, Nghị định số

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
quy định của Chính phủ. Việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật này. 2. Đối với dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.	nước; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; b) Xây dựng, mở rộng các công trình kết cấu hạ tầng: giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, các công trình thu gom, xử lý chất thải, thông tin liên lạc, hệ thống dẫn, kho chứa xăng dầu, khí đốt và các công trình khác, bao gồm phần diện tích đất xây dựng công trình và vùng phụ cận; c) Xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực kinh tế, văn hoá, xã hội, y tế giáo dục đào tạo, thể dục thể thao, khoa học công nghệ, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác theo quy định của Chính phủ; chợ, công viên cây xanh được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước; d) Để mở rộng các công trình có giá trị văn hoá, lịch sử được Nhà nước công nhận nằm trong khu đô thị và khu dân cư nông thôn; đ) Để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; e) Để sử dụng cho các cơ sở tôn giáo; g) Lâm nghĩa trang, nghĩa địa. 3. Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội bao gồm: a) Xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, cụm công nghiệp và các khu khác có cùng chế độ sử dụng; b) Để thực hiện các dự án đầu tư thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của Chính phủ; c) Để xây dựng khu đô thị mới, chỉnh trang đô thị hiện có; chỉnh trang và phát triển khu dân cư nông thôn; thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư,	17/2006/NĐ-CP và Nghị định số 84/2004/NĐ-CP làm rõ trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội. - Bổ sung khoản 4 quy định về căn cứ thu hồi đất để giải quyết vướng mắc cơ bản trong thực tiễn thi hành Luật Đất đai năm 2003 + Không thực hiện thu hồi đất do làm mất quyền lợi của người sử dụng đất trong khi chưa có quy định về căn cứ cụ thể đối với từng trường hợp thu hồi đất, khắc phục tình trạng xử lý vụ việc cụ thể đã xảy ra tại địa phương có tính chất rất phức tạp + Thực tế địa phương thu hồi đất khó xác định cho đúng với từng trường hợp thu hồi

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	nhà ở cho sinh viên, nhà ở cho người có thu nhập thấp; d) Để thực hiện các dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), dự án đầu tư có một trăm phần trăm (100%) vốn đầu tư nước ngoài; đ) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định. 4. Việc thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp thu hồi đất khi đã có dự án đầu tư thì việc thu hồi đất căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư. Trường hợp thu hồi đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để chuyển sang mục đích khác thì còn phải có văn bản chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ. 5. Nhà nước thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và giao cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hoặc đầu tư để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội. 6. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 5 Điều này bao gồm Tổ chức phát triển quỹ đất, các doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp có đủ điều kiện hoạt động theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.	đất cụ thể do có luật quy định có nhiều trường hợp thu hồi đất nhưng không rõ để áp dụng cơ chế giải quyết cho phù hợp, mới có một số quy định trong các ND của Chính phủ (ND 181). - Khoản 5 quy định về hình thức Nhà nước thu hồi đất nhằm hạn chế tình trạng giao đất theo dự án, tăng cường tính chủ động của Nhà nước trong việc thu hồi đất tạo quỹ đất sạch để đầu tư. - Khoản 6: quy định mở rộng cho các doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp có chức năng làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng được tham gia nhằm xã hội hóa công tác này.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	Điều 52. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai 1. Các trường hợp thu đất do vi phạm pháp luật đất đai bao gồm: a) Sử dụng đất không đúng mục đích; b) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất; c) Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; <i>đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà cố ý nhân chuyển nhượng, nhận tặng cho;</i> d) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm; đ) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm; e) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước <i>và đã bị xử phạt mà cố ý không chấp hành;</i> g) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liên; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám (18) tháng liên; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn (24) tháng liên; h) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng (12) liên hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn (24) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép. <i>Người bị thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại khoản này không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp; không được thanh toán giá</i>	Điều mới - Nội dung Điều này được tách ra từ Điều 38 của Luật Đất đai năm 2003. - Bổ sung trường hợp thu hồi đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà cố ý nhân chuyển nhượng, nhận tặng cho nhằm bổ sung chế tài mạnh nhất là thu hồi để xử lý vi phạm đang diễn ra phổ biến hiện nay như chuyển nhượng trái phép đất trồng lúa để chờ quy hoạch, găm, thu gom đất nông nghiệp lập dự án đầu tư phi nông nghiệp. - Bổ sung điều kiện thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	<i>trị đầu tư vào đất còn lại và tài sản gắn liền với đất.</i> 2. Việc thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật đất đai.	nước thì chỉ thu hồi khi đã bị xử phạt mà cố ý không chấp hành, nhằm đảm bảo tính khắt khe, phù hợp với cách xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hiện hành. - Bổ sung quy định Người bị thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại điểm h khoản 1 không được trả lại tiền sử dụng đất tiền thuê đất đã nộp; không được thanh toán giá trị đầu tư vào đất còn lại và tài sản gắn liền với đất nhằm đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật, buộc người sử dụng đất có trách nhiệm sử dụng đất hiệu quả, ngăn chặn cơ chế xin cho trong việc giao đất. - Bổ sung khoản 2 Việc thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		Điều này phải căn cứ vào các văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật đất đai.
	Điều 53. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện 1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện bao gồm: a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước mà trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; bán tài sản gắn liền với đất thuê; b) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế; c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất; d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn. 2. Việc thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này theo căn cứ sau: a) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.	Điều mới: Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở Điều 38 Luật Đất đai năm 2003. Khoản 2: việc thu hồi đất phải căn cứ vào các văn bản về chấm dứt việc sử dụng đất, tự nguyện trả lại đất, trên cơ sở Luật hóa quy định của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, thống nhất với quy định của pháp luật về giải thể, phá sản doanh nghiệp, sắp xếp lại hệ thống doanh nghiệp nhà nước, đơn vị sự nghiệp hiện nay, pháp luật về dân sự.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	b) Giấy chứng từ hoặc quyết định tuyên bố chết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này; c) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này; d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này.	
Điều 39. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng 2. Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư. 3. Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất. Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân	Điều 54. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội 1. Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi (90) ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. <i>Trường hợp tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và những người có đất bị thu hồi đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tái sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.</i> 2. Người có đất bị thu hồi có trách nhiệm phối	Điều mới: Được xây dựng trên cơ sở khoản 2 và khoản 3 Điều 39 Luật Đất đai năm 2003; Bổ sung quy định để rút ngắn thời gian thực hiện bồi thường; Bổ sung trách nhiệm của người có đất bị thu hồi.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.	<i>hợp với tổ chức lâm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.</i> 3. Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.	
Điều 40. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế 2. Đối với dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.	Điều 55. <i>Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án mà Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất</i> 1. <i>Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác để thực hiện dự án đầu tư.</i> 2. <i>Chính phủ quy định cụ thể Điều này.</i>	Điều mới: Được xây dựng trên cơ sở khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003. Nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác để thực hiện dự án đầu tư. Nhà nước sẽ không can thiệp trong trường hợp này.
Điều 41. Việc thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi 1. Nhà nước quyết định thu hồi đất và giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thành lập để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng	Điều 56. Quản lý, sử dụng quỹ đất đã thu hồi Quỹ đất đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau: 1. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 51 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho Tổ chức	Sửa đổi bổ sung: Sửa đổi trên cơ sở Điều 41 Luật Đất đai năm 2003 với tinh thần đã số quy đất thu hồi sẽ được

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
mặt bằng và trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư. 2. Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án đối với các trường hợp đã có dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 3. Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất thực hiện việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật này thì đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn được giao cho Ủy ban nhân dân xã quản lý, thuộc khu vực đô thị và khu vực đã được quy hoạch để phát triển đô thị được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.	phát triển quỹ đất quản lý đối với trường hợp chưa triển khai dự án đầu tư. 2. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 3 Điều 51 của Luật này thì giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý để đầu tư sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại Điều 101 của Luật này. 3. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 52 và khoản 1 Điều 53 của Luật này thì giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.	đem đầu tư sử dụng đất trừ trường hợp quỹ đất thu hồi vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.
Điều 39. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng 3. Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất. Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền	Điều 57. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất 1. Người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp không chấp hành thì <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền</i> quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại. 2. Điều kiện cưỡng chế <i>thực hiện quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế, bao gồm:</i> a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật;	Điều mới: - Được xây dựng trên cơ sở khoản 3 Điều 39 Luật Đất đai năm 2003. - Bổ sung Điều mới quy định chung về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất để tạo hành lang pháp lý cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cưỡng chế.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
khieu nại.	b) Đã quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước; d) Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành; đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi. 3. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi đất quy định tại khoản 2 Điều này; khoản 1 Điều 52 và điểm a, điểm d khoản 1 Điều 53 của Luật này.	
Điều 44. Thẩm quyền thu hồi đất 1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành	Điều 58. Thẩm quyền thu hồi đất 1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong các trường hợp sau: a) Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.	Sửa đổi, bổ sung: - Sửa đổi trên cơ sở Điều 44 Luật Đất đai năm 2003 và Luật hòa quy định của Chính phủ (ND 181, 84, 69)

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
phổ thuộc tình quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. 3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được uỷ quyền	<i>b) Thu hồi đất đối với trường hợp khu đất thu hồi có cả đất của người bị thu hồi đất quy định tại điểm a khoản này và khoản 2 Điều này</i> 2. <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định trong các trường hợp sau:</i> a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; b) <i>Thu hồi đất ở gắn liền với nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam;</i> c) <i>Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp</i> 3. <i>Người có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được Ủy quyền.</i>	- Bổ sung thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp - Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với trường hợp khu đất thu hồi có cả người bị thu hồi đất thuộc cấp tỉnh, cấp huyện quản lý để cải cách thủ tục hành chính trong thu hồi đất
Mục 3 GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	Mục 2 GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	
Điều 31 Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất,	Điều 59. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 1. Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất,	Sửa đổi bổ sung Đề khắc phục

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm: 1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; 2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.	cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm: a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; b) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã được cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định; c) Trường hợp giao đất, cho thuê đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để sử dụng vào mục đích khác thì còn phải có văn bản chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ. 2. Chính phủ quy định cụ thể việc thực hiện quy định tại khoản 1 Điều này.	tồn tại hiện nay: - Thiếu quy định để lựa chọn, sàng lọc khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất như chưa sàng lọc được nhà đầu tư kém năng lực, chưa kiểm soát được tình trạng sau khi giao đất, cho thuê đất, tình trạng đất đã giao nhưng không sử dụng, sử dụng chậm tiến độ, dễ hoang hóa đang diễn ra phổ biến tại địa phương... - Để đảm bảo an ninh lương thực, bảo vệ môi trường gắn với phát triển kinh tế bền vững, bổ sung căn cứ văn bản chấp thuận cho phép của Thủ tướng Chính phủ. Chính phủ cần quy định chi tiết các căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		đất, kế thừa nội dung Điều 27 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và luật hóa Điều 3 của Nghị quyết số 49/2010/QH12 ngày 19/6/2010 của Quốc hội đối với các dự án, công trình quan trọng quốc gia, NĐ 42 về quản lý đất lúa.
	Điều 60. <i>Điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế</i> 1. Chủ đầu tư có năng lực tài chính để sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được đánh giá trong báo cáo kiểm toán độc lập. 2. Chủ đầu tư phải ký quỹ thực hiện dự án 3. Đối với chủ đầu tư xin giao đất, thuê đất mà đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư thì các dự án đầu tư đó phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật 4. Chính phủ quy định cụ thể Điều này	Điều mới Quy định này nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Đất đai phải được giao, cho thuê cho người sử dụng đất có đủ năng lực. Tránh tình trạng chủ đầu tư không có năng lực nhưng xin giao đất, thuê đất rồi bán dự án
Điều 32. 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 sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó.	Điều 61. <i>Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác</i> Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó.	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 33. Giao đất không thu tiền sử dụng đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: 1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật này; 2. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; 3. Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh; 4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước; 5. Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; 6. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.	Điều 62. <i>Các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất</i> Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: 1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 112 của Luật này; 2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa <i>không nhằm mục đích kinh doanh</i>; 3. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 141 của Luật này.	Sửa đổi, bổ sung: Sửa đổi, bổ sung các Điều 33, 34, 35 của Luật Đất đai năm 2003 theo hướng: 1. Thẻ chế Kết luận số 22 của Hội nghị TW 5: tiếp tục giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thường trú tại địa phương đang sử dụng đất nông nghiệp có nguồn gốc đất do Nhà nước đã giao trước đây nhưng hết thời hạn giao đất mà hộ gia đình, cá nhân đó có nhu cầu tiếp tục sử dụng. Nhằm tạo ra sự bất bình đẳng trong xã hội như giữa nông dân với nông, lâm trường viên và với các đối tượng khác nhân

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
7. Công đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp, cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 99 của Luật này.		khẩu lan đồng nông nghiệp ở các thời điểm khác nhau, phá vỡ nguyên tắc chung về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.
Điều 34. Giao đất có thu tiền sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: 1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; 2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; 3. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; 4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; 5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; 6. Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; 7. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.	Điều 63. <i>Các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất</i> Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: 1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở. 2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê. 3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê. 4. Tổ chức kinh tế được giao đất làm nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh.	Chính phủ sẽ quy định cụ thể trường hợp này. 2- Sửa đổi để đảm bảo sự bình đẳng trong sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh về nhà ở, kết cấu hạ tầng giữa chủ đầu tư trong nước và chủ đầu tư nước ngoài. Khắc phục tình trạng giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các lĩnh vực xã hội hóa, đất nghĩa trang, nghĩa địa nhưng thực tế sau khi được giao đất chủ đầu tư vẫn thực hiện giao dịch đất đai dưới hình thức mua bán, cho thuê, thế chấp tài sản gắn liền với đất.
Điều 35. Cho thuê đất 1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây: a) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử	Điều 64. <i>Các trường hợp cho thuê đất</i> 1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây: a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
dung diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật này; c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất; d) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; e) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc. 2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự	b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 112 của Luật này, đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền theo quy định tại Điều 113 của Luật này; c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để cho thuê. e) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc. 2. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau: a) Tổ chức sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp; b) 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 kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.	3- Khắc phục tình trạng không thống nhất khi xác định hình thức giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp liên doanh theo Luật Đầu tư 2005. Vì doanh nghiệp liên doanh nay có cả trường hợp các nhà đầu tư đều là trong nước, vừa có trong nước và nước ngoài nhưng Luật Đất đai 2003 chỉ quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài. 4. Thu hẹp các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất và chuyển sang hình thức thuê đất là chủ yếu, đảm bảo bình đẳng trong sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh, đồng thời với các quy định khác: - Bổ sung quy định việc cho thuê đất cơ bản thực hiện theo phương thức

Luật Đất đai năm 2003

án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Lý do sửa đổi

đầu giá quyền sử dụng đất, đầu thầu dự án có sử dụng đất, kể các đơn vị sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang sử dụng đất sản xuất kinh doanh

- Việc thu hẹp này gắn với sửa Điều 40 nêu trên để hạn chế thực hiện thu hồi đất để giao theo chỉ định cho chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển kinh tế.

- Riêng dự án kinh doanh nhà ở thống nhất các đối tượng theo hai loại: giao đất có thu tiền nếu kinh doanh nhà theo hình thức bán hoặc hỗn hợp cả bán hoặc cho thuê. Nhà nước cho thuê đất nếu kinh doanh nhà theo hình thức cho thuê nhà.

- Thống nhất các đối tượng thuê đất đều được lựa chọn trả tiền hàng

năm hoặc trả tiền 1 lần nhưng quyền và nghĩa vụ của người thuê đất khác với người được Nhà nước giao đất

- Bổ sung quy định miễn giảm tiền thuê đất cho các trường hợp phải chuyển sang thuê đất nhưng hoạt động không vì mục đích kinh doanh là chính

- Bổ sung quy định những trường hợp đã được giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để hạn chế xáo trộn đối với công đồng doanh nghiệp trong bối cảnh kinh tế khó khăn

5. Trong thời gian đợi tổng kếtNQ 28 của Bộ Chính trị về đổi mới đất nông lâm trường, để tăng hiệu quả sử dụng đất để nghỉ vẫn giữ như hiện hành Nhà nước giao đất không thu

tiền sử dụng đất cho Ban quản lý rừng phòng hộ, Ban quản lý rừng đặc dụng để giao khoán cho các hộ gia đình, cá nhân.

Sửa đổi bổ sung để giải quyết các vấn đề sau:

1. Tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển đất nông nghiệp sang mục đích thương mại, dịch vụ, công nghiệp và chuyển sang mục đích làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đều tính chung theo 1 giá đất trong khi đó giá đất thương mại, dịch vụ thường cao hơn giá đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh công nghiệp, kho bãi, gây thất thoát cho ngân sách nhà nước và không bảo đảm sự công bằng giữa những người sử dụng đất.

2. Thiếu quy định về việc cho phép chuyển đất

Điều 36. Chuyển mục đích sử dụng đất

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật này được thực hiện như sau:

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

a) Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản;

b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

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

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

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

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức cơ thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là văn

Điều 65.

Chuyển mục đích sử dụng đất

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 9 của Luật này được thực hiện như sau:

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

a) Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản;

b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

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

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

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

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này mà *phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất* thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Luật Đất đai năm 2003

phòng đăng ký quyền sử dụng đất) hoặc Ủy ban nhân dân xã nơi có đất;

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì 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; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật này;

4. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

b) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

c) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

d) Trả tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì 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, thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 110 của Luật này;

4. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật này.

Lý do sửa đổi

trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, trên cơ sở luật hóa ND 42 về quản lý đất lúa để đảm bảo an ninh lương thực

3. Thiếu quy định về chuyển mục đích gắn với chuyển hình thức sử dụng đất (giao đất, cho thuê đất), với chuyển quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, góp vốn), với chuyển nhượng dự án cơ sở sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất; đ) Việc tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.		
Điều 37. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 1 Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức, giao đất đối với cơ sở tôn giáo, giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài. 2 Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, giao đất đối với cộng đồng dân cư 3 Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. 4 Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được ủy quyền	Điều 66. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 1. <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong các trường hợp sau đây:</i> a) <i>Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;</i> b) <i>Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;</i> c) <i>Giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài;</i> d) <i>Giao đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.</i> đ) <i>Cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh.</i> e) <i>Cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.</i> g) <i>Cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ.</i> 2. <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định trong các trường hợp sau:</i> a) <i>Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân từ trường hợp quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều này.</i>	Sửa đổi, bổ sung để giải quyết các vướng mắc hiện hành, cụ thể là: - Việc phân cấp mạnh thẩm quyền thu hồi, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho UBND cấp tỉnh, cấp huyện đang bộc lộ bất cập về ví mô như quỹ đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng tại các khu vực nhạy cảm, vùng biên giới. - Không thống nhất với thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng rừng quy định trong Luật Bảo vệ và phát triển rừng năm 2004, quyết định chủ trương đầu tư các dự án, công trình quan trọng quốc gia

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư 3. <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã</i> cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn 4. <i>Người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</i> quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được Ủy quyền 5. <i>Chính phủ quy định cụ thể Điều này</i>	theo Nghị quyết số 49/2010/QH12 ngày 19/6/2010 của Quốc hội - Không thống nhất với thẩm quyền quyết định, thẩm định dự án bất động sản theo Luật Đầu tư, Luật KDBĐS, thẩm quyền quyết định đối với như rừng, công trình xây dựng tại sân công, các dự án công trình quan trọng quốc gia. - Cần tăng cường sự kiểm soát trực tiếp của Thủ tướng Chính phủ đối với việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với 1 số trường hợp để thể chế tinh thần phân cấp theo Kết luận số 84-KL/TW ngày 29 tháng 9 năm 2010 của Bộ Chính trị
Điều 67.	Giải quyết một số nội dung liên quan đến các	Điều mới để

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành 1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất; khi hết thời hạn giao đất nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này. 2. Tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. 3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau: a) Trường hợp đất nhận chuyển quyền từ đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này. b) Trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà	giải quyết một số nội dung liên quan đến các trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	nước giao đất không thu tiền để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn còn lại của dự án. 4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này, được tiếp tục thuê đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại, có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 155 của Luật này. 5. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.	
	CHƯƠNG VI BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TẢI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT	
Điều 42. Bồi thường, tái định cư cho người có đất bị thu hồi 1. Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất mà người bị thu hồi đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy	Điều 68. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất 1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện quy định tại Điều 69 của Luật này thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền, giá đất tính tiền bồi thường thực hiện tại thời điểm quyết định	Sửa đổi, bổ sung - Theo quy định hiện hành, việc bồi thường, hỗ trợ và điều tiết của Nhà nước cho người có đất bị thu hồi chưa rành mạch, vì vậy dẫn

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
định tại Điều 50 của Luật này thì người bị thu hồi đất được bồi thường, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 và các điểm b, c, d, đ và g khoản 1 Điều 43 của Luật này. 2. Người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi. 3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở, đất ở cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở. Khu tái định cư được quy hoạch chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Trường hợp không có khu tái định cư thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền và được ưu tiên mua hoặc thuê nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước đối với khu vực đô thị; bồi thường bằng đất ở đối với khu vực nông thôn. Trường hợp giá trị quyền sử dụng đất ở bị thu hồi lớn hơn đất ở được bồi thường thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền đối với phần chênh lệch đó. 4. Trường hợp thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất mà không có đất để bồi thường cho việc tiếp tục sản xuất thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền, người bị thu hồi đất còn được Nhà nước hỗ trợ để ổn định đời sống, đào tạo chuyển đổi ngành nghề, bố trí việc làm mới. 5. Trường hợp người sử dụng đất được	thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 97 của Luật này. 2. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ nhằm tổ chức lại sản xuất và bảo đảm đời sống. 3. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư, ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ. Trường hợp bố trí vào khu tái định cư tập trung thì khu tái định cư phải bảo đảm có điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. 4. Nhà nước điều tiết một phần nguồn thu từ đất để thực hiện việc hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. 5. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường. 6. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, đúng quy định của pháp luật.	đến tình trạng: + Tiền hỗ trợ lớn hơn tiền bồi thường; + Khoản điều tiết của Nhà nước nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người bị thu hồi đất và nhà đầu tư được quy định. Vi vậy, dự thảo làm rõ nguyên tắc chung về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và giá đất bồi thường là giá được xác định sát giá thị trường; làm rõ ngoài việc bồi thường và hỗ trợ, khi thu hồi đất nông nghiệp Nhà nước còn thực hiện điều tiết nguồn thu từ đất để thực hiện việc hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi. Đồng thời, quy định việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải lấy ý kiến của người có đất bị thu hồi. Mặt trận tổ quốc Việt

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi giá trị nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện trong giá trị được bồi thường, hỗ trợ 6. Chính phủ quy định việc bồi thường, tái định cư cho người có đất bị thu hồi và việc hỗ trợ để thực hiện thu hồi đất.		Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trước khi phê duyệt nhằm đảm bảo quyền lợi, sự đồng thuận của người có đất bị thu hồi.
	Điều 69. Điều kiện để được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không phải là đất thuê, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 86 của Luật này. 2. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng. 3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp mà không phải là đất thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	Điều mới Luật hóa Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, vì các quy định này đã phù hợp với thực tiễn hiện nay.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 87 của Luật này 4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo quy định của Chính phủ	
	Điều 70. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo quy định sau đây: a) Phần diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 112, Điều 113 của Luật này và phần diện tích do được thừa kế, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 68 của Luật này; b) Phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 112, Điều 113 của Luật này thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. 2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp từ người khác khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường. 3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, ngoài việc được bồi thường theo quy định còn được Nhà nước hỗ trợ các khoản sau: a) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;	Điều mới Luật hóa một số điều của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, đồng thời có sửa đổi, bổ sung phù hợp với đánh giá trong Báo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2003, cụ thể như đã giải trình tại Điều quy định về nguyên tắc bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	b) Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm từ nguồn thu từ đất; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương. c) Hỗ trợ khác. 4. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.	
	Điều 71. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở để tái định cư; nếu không có đất ở, nhà ở để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền. Giá đất tính tiền bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 68 của Luật này. 2. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều này khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở, ngoài việc được bồi thường còn được Nhà nước hỗ trợ di dời, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ tái định cư. 3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà thuộc đối tượng không được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, xem xét cho mua, thuê nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được thuê nhà, mua nhà, giao đất ở phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.	Điều mới Luật hóa một số điều của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, đồng thời có sửa đổi, bổ sung phù hợp với đánh giá trong Báo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	4. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo quy định của Chính phủ. 5. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.	
	Điều 72. Bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất ở 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và tổ chức thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở hoặc đất ở cho người có đất ở bị thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở. 2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm bán giao đất ở tái định cư, bán nhà ở tái định cư. 3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về đất ở và tài sản gắn liền với đất ở không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì được Nhà nước hỗ trợ để mua đủ suất tái định cư tối thiểu. 4. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.	Điều mới Luật hóa một số điều của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, đồng thời có sửa đổi, bổ sung phù hợp với đánh giá trong Báo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2003.
	Điều 73. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở 1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất thuê	Điều mới - Luật hóa một số điều tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 69/2009/NĐ-CP

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	của Nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại và được xem xét bố trí cho thuê đất mới đối với trường hợp phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh. Trường hợp đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở tại thời điểm quyết định thu hồi đất. 2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà đất đó không phải là đất thuê của Nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền. Giá đất tính tiền bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 68 của Luật này. 3. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, chùa, miếu, am, tu đường, nhà thờ họ được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 68 của Luật này. 4. Tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 159 thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 68 của Luật này. 5. Người sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất; nếu phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được xem xét bố trí cho thuê đất mới. 5. Chính phủ quy định cụ thể Điều này	- Bổ sung, đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại; trường hợp phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được xem xét bố trí cho thuê đất mới. Việc quy định như trên nhằm đảm bảo công bằng về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất có thời hạn, đồng thời giải quyết nhu cầu tiếp tục sử dụng đất của nhà đầu tư.

Điều 43. Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường

1 Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật này;

b) Đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất lâm nghiệp, nghĩa địa;

c) Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng;

d) Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

đ) Đất thuê của Nhà nước;

e) Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 50 của Luật này;

g) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

2 Khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu

Điều 74.

Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất

1 Khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất không được bồi thường về đất trong các trường hợp sau:

a) Thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại Điều 52 và Điều 53 của Luật này;

b) Đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất lâm nghiệp, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh;

c) Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng;

d) Đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đất đó có nguồn gốc đất thuê của Nhà nước;

đ) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất;

e) Đất thuê của Nhà nước;

g) Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 86 và khoản 1 Điều 87 của Luật này;

h) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

i) Đất do hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp,

Sửa đổi, bổ sung

Luật hóa các quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP đã phù hợp với thực tiễn hiện nay, cụ thể:

- Đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đất đó có nguồn gốc là đất thuê của Nhà nước;

- Đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây: a) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra tại khu vực đất bị thu hồi sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; b) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra trước khi có quyết định thu hồi đất mà trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm xây dựng công trình đó; c) Đất bị thu hồi thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật này. 3. Người bị thu hồi đất quy định tại khoản 1 nhưng không thuộc khoản 2 Điều này được bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất bị thu hồi. 4. Chính phủ quy định việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật này.	nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh; k) Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh; 2. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.	
	Điều 75. Bồi thường thiệt hại do bị hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất <i>Người sử dụng đất hợp pháp mà đất đang sử dụng bị hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với do Nhà nước đầu tư xây dựng các công trình công cộng thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.</i>	Điều mới Bổ sung mới nguyên tắc được bồi thường, hỗ trợ khi bị hạn chế quyền khi đầu tư các công trình công cộng nhằm bảo

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		đảm quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất
	Điều 76. Bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất 1. Việc bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế được thực hiện theo quy định sau đây: a) Tài sản hợp pháp gắn liền với đất thì chủ sở hữu tài sản được bồi thường thiệt hại. b) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. c) Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật cùng cấp. đ) Nhà, công trình xây dựng khác không thuộc đối tượng quy định tại điểm b và điểm c khoản này thì được bồi thường bằng giá trị còn lại của nhà, công trình đó. e) Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt, mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. 2. Khi người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp giá	Điều mới: Bổ sung trên cơ sở Luật hoa Nghi định số 197/2004/NĐ-CP đã phù hợp với thực tiễn hiện nay nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất bị hạn chế quyền.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	<i>trị còn lại đó thuộc sở hữu của người tư nguyên trả lại đất.</i> 3. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.	
Điều 43. Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường 2. Khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây: a) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra tại khu vực đất bị thu hồi sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; b) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra trước khi có quyết định thu hồi đất mà trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm xây dựng công trình đó; c) Đất bị thu hồi thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật này. 3. Người bị thu hồi đất quy định tại khoản 1 nhưng không thuộc khoản 2 Điều này được bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất bị thu hồi. 4. Chính phủ quy định việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các	Điều 77. Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất Khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau: 1. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập sau thời điểm thông báo thu hồi đất. 2. Nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng. 3. Tài sản đã đầu tư trên đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai quy định tại Điều 52 và các trường hợp quy định tại các điểm a, b và d khoản 1 Điều 53 của Luật này.	Điều mới: Được xây dựng trên cơ sở khoản 2 Điều 43

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật này.		
	Điều 78. Xử lý bồi thường đối với một số trường hợp sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành 1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất có thời hạn do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo thời hạn sử dụng đất còn lại. 2. Tổ chức kinh tế sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo giá đất ở tại thời điểm quyết định thu hồi đất. 3. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất. 4. Chính phủ quy định cụ thể việc thực hiện Điều này.	Điều mới Quy định nhằm Xử lý bồi thường đối với một số trường hợp sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành
	Điều 79. Xử lý các khiếu nại, tố cáo về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 1. Việc giải quyết các khiếu nại, tố cáo về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.	Điều mới Quy định nhằm hạn chế các khiếu nại, tố cáo về giá đất trong công tác bồi

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	2. Trường hợp quá trình giải quyết khiếu nại về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà có liên quan đến giá đất tính bồi thường thì người có đất bị thu hồi có quyền mời tư vấn giá đất độc lập Cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại phải thành lập Hội đồng tư vấn về giá đất hoặc trung cầu thẩm định giá đất trong quá trình giải quyết khiếu nại. 3. Bổ "tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể Điều này	thường, hỗ trợ và tái định cư
MỤC 5 ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GAN LIÊN VỚI ĐẤT, THÔNG KẾ, KIỂM KẾ ĐẤT ĐAI	Chương VII ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GAN LIÊN VỚI ĐẤT	
	Mục 1 ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GAN LIÊN VỚI ĐẤT	
Điều 46. Đăng ký quyền sử dụng đất Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: 1. Người đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	Điều 80. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 1. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất bằng hình thức trên giấy hoặc điện tử và đều có giá trị pháp lý như nhau.	Sửa đổi bổ sung - Sửa đổi thuật ngữ thành Đăng ký đất đai để phù hợp với sửa đổi phạm vi đăng ký đối với mọi

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
2. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này. 3. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất: 4. Người sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất hoặc có thay đổi đường ranh giới thửa đất: 5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.	2. Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau: a) Thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng; b) Thửa đất đang được sử dụng mà chưa đăng ký; c) Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký; d) Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký. 3. Đăng ký biến động được thực hiện đối với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký lần đầu mà có thay đổi trong các trường hợp sau: a) Người sử dụng đất <i>chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất</i> thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được đổi tên; c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; d) Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký; đ) Chuyển mục đích sử dụng đất; e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất; g) Chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; chuyển từ	thửa đất để Nhà nước quản lý (đăng ký cả với người sử dụng và người quản lý đất kể cả thửa hợp pháp và chưa hợp pháp) Đồng thời sửa đổi tên <i>Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành Văn phòng đăng ký đất cho phù hợp với sự thay đổi nhiệm vụ trên đây</i> - Bổ sung quy định việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho phù hợp quy định cấp GCN theo Luật sửa đổi các luật về đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009. - Căn quy định rõ tính bắt buộc phải đăng ký và quy định bổ sung chế tài để khắc phục tình trạng người SDD không tự giác đăng ký hiện nay. - Quy định hiện

hình thức nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất;

h) Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

i) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

4. Người sử dụng đất đã kê khai đăng ký đất đai được ghi vào sổ địa chính; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

hành về các trường hợp đăng ký vừa chưa đầy đủ (Nghị định 181 và Thông tư 17 đã quy định thêm các trường hợp chuyển từ thuê sang giao đất, thay đổi hạn chế quyền, chia tách, hợp nhất người SDD, tách hợp thửa...) chưa thông nhất (khoản 1, 2 và 3 quy định các trường hợp phải làm thủ tục đăng ký nhưng khoản 4 và 5 là quy định trường hợp được đăng ký); còn trùng lặp giữa khoản 2 và 3 (cùng là trường hợp chuyển quyền); chưa hợp lý đối với trường hợp đăng ký lần đầu với người đang sử dụng đất chưa được cấp GCN (vì thực tế nhiều trường hợp đã cấp GCN nhưng chưa được ghi vào hồ sơ địa chính do lỗi cơ quan đăng ký).

- Bổ sung quy

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		định thời hạn bắt buộc phải nộp hồ sơ đăng ký và việc xử lý đối với trường hợp không đăng ký để bảo đảm hiệu lực của quy định bắt buộc phải đăng ký
	Điều 81. Trách nhiệm đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất 1. Người sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất để quản lý có trách nhiệm kê khai đăng ký tất cả các thửa đất đang sử dụng, quản lý trong các trường hợp sau: a) Người sử dụng đất có trách nhiệm kê khai đăng ký đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 và các điểm a, b, c, d, e, g và h khoản 3 Điều 80 của Luật này. b) Người được giao đất để quản lý có trách nhiệm kê khai đăng ký đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 80 của Luật này. 2. Việc đăng ký trong trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 80 của Luật này được thực hiện đồng thời khi giao đất, cho thuê đất và do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện. 3. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu thì thực hiện kê khai đăng ký đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1, điểm a, b và d khoản 2 Điều 80 của Luật này. 4. Chính phủ quy định thời hạn bắt buộc phải thực hiện đăng ký và việc xử lý vi phạm hành chính	Điều mới: Quy định này nhằm bảo đảm tất cả các thửa đất phải được đăng ký làm cơ sở để cơ quan nhà nước quản lý tốt đất đai trong phạm vi cả nước.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	đối với trường hợp không đăng ký.	
Điều 47. Lập và quản lý hồ sơ địa chính 1. Hồ sơ địa chính bao gồm: a) Bản đồ địa chính; b) Sổ địa chính; c) Sổ mục kê đất đai; d) Sổ theo dõi biến động đất đai. 2. Nội dung hồ sơ địa chính bao gồm các thông tin về thửa đất sau đây: a) Số hiệu, kích thước, hình thể, diện tích, vị trí; b) Người sử dụng thửa đất; c) Nguồn gốc, mục đích, thời hạn sử dụng đất; d) Giá đất, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện và chưa thực hiện; đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền và những hạn chế về quyền của người sử dụng đất; e) Biến động trong quá trình sử dụng đất và các thông tin khác có liên quan. 3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính.	Điều 82. Hồ sơ địa chính 1. Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu đang giấy hoặc đang số thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, các quyền và thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 2. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính và việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính; lộ trình chuyển đổi hồ sơ địa chính đang giấy sang hồ sơ địa chính đang số.	Sửa đổi, bổ sung: - Quy định về tài liệu hồ sơ địa chính và nội dung hồ sơ địa chính trong Luật hiện hành chỉ đơn thuần là các quy định về kỹ thuật. Các nội dung quy định này rất dễ thay đổi trong điều kiện kỹ thuật, công nghệ đang ngày càng phát triển. Hiện nay nhiều nước trên thế giới đã không còn lập hồ sơ địa chính dạng giấy nữa mà đã chuyển sang xây dựng cơ sở dữ liệu. Do đó nếu quy định trong Luật sẽ gây trở ngại, chậm trễ trong việc sửa đổi cho phù hợp với thực tế. - Bổ sung quy định trách nhiệm của cơ quan đăng ký trong việc lập quản lý, cập nhật chỉnh lý

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
		biến động thường xuyên bất ổn định chính
	MỤC 2 CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	
Điều 48. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại thống nhất trong cả nước do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành; đối với nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ xác nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản này khi có yêu cầu của chủ sở hữu. 2. 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 đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về dân sự trước ngày 01 tháng 8 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này	Điều 83. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại thống nhất trong cả nước <i>Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất</i> 2. 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 đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người đã được cấp giấy chứng nhận có nhu cầu cấp đổi thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này	Sửa đổi bổ sung - Bổ sung thêm quy định việc cấp GCN điện tử để phù hợp với điều kiện công nghệ đang phát triển hiện nay - Quy định tại khoản 2 (Khi chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì người nhận quyền được cấp GCN mới) là không hợp lý, làm hạn chế giá trị sử dụng của GCN và làm phức tạp thêm thủ tục do phải trình ký GCN mới. Đề xử lý bất cập này hiện nay. Bộ TNMT đã ban hành Thông tư số

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Luật này, trường hợp người đã được cấp giấy chứng nhận có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang loại giấy mới theo quy định của Luật này và không phải nộp lệ phí. Khi chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này. Trường hợp chưa được cấp một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản này thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này. 3. Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.		20/2010/BTNMT cho phép xác nhận thay đổi vào các loại GCN đã cấp đổi với trường hợp chuyển quyền.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	Điều 84. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận 1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó. 2. Thửa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất <i>hoặc cấp một giấy và trao cho người đại diện</i>. 3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất <i>được nhận</i> Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.	Điều mới - Bổ sung để luật hóa Điều 3 của Nghị định 88 - Sửa đổi quy định việc cấp 1 GCN cho nhiều thửa đất để áp dụng với tất cả các loại đất nông nghiệp. - Sửa đổi quy định cấp GCN đối với thửa đất có nhiều người cùng sử dụng phải ghi tên tất cả mọi người vào giấy để tránh nhầm lẫn về quyền của người SDĐ khi thực hiện giao dịch về đất đai - Sửa đổi khoản 3 cũ để tranh hiểu nhầm (phải nộp tiền rồi mới trình ký GCN) và tháo gỡ vướng mắc trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm (như đã hướng dẫn tại Điều 9 Thông tư 20/2010/TT-BTNMT).
Điều 49. Những trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Điều 85. Những trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Sửa đổi, bổ sung

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây: 1. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn; 2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; 3. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; 4. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất; 5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành; 6. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; 7. Người sử dụng đất quy định tại các điều 90, 91 và 92 của Luật này; 8. Người mua nhà ở gắn liền với đất ở;	1. Người đang sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn 2. Người sử dụng đất thuê, thuê lại của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trừ trường hợp thuê, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và các khu khác có cùng chế độ sử dụng đất. 3. Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 86 và Điều 87 của Luật này. 4. Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông nghiệp, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng. 5. Cơ quan nhà nước, tổ chức đang quản lý, sử dụng đất xây dựng các công trình công cộng bao gồm đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè; đường ống dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; đê, đập, hồ thủy lợi; đất lâm trường, tương đài, bia tưởng niệm. 6. Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý đất xây dựng các công trình công cộng bao gồm chợ, sân thể thao, khu vui chơi giải trí ngoài trời, nghĩa trang, nghĩa địa. 7. Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.	Quy định hiện hành về các trường hợp cấp GCN còn chưa đầy đủ (như thiếu các trường hợp cấp GCN khi tách thửa, hợp thửa...); hơn nữa quy định hiện hành không cấp GCN đối với trường hợp sử dụng đất công ích của xã là không đầy đủ, còn nhiều trường hợp khác không cấp GCN đã được quy định tại Điều 41 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP. Ngoài ra, còn một số trường hợp sử dụng đất vào mục đích công cộng không cần thiết phải cấp GCN như: đất xây dựng các công trình công cộng do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý như chợ, sân thể thao, khu vui chơi giải trí ngoài trời, nghĩa trang, nghĩa địa Vì vậy cần sửa

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
9. Người được Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở. 10. Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.		đổi chỉ quy định cụ thể về những trường hợp không cấp GCN thay cho việc quy định những trường hợp cấp GCN như hiện nay
Điều 50. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam; b) 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; c) 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 gắn liền với đất; d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất,	Điều 86. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp <i>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất</i> và không phải nộp tiền sử dụng đất: a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam; b) 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 <i>trước ngày 01 tháng 7 năm 2004</i>; c) 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 gắn liền với đất; d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp	Sửa đổi bổ sung - Khoản 2: 3 và 4 bỏ quy định UBND xã xác nhận không có tranh chấp mà thay bằng <i>"không có tranh chấp"</i> để giảm bớt tình trạng cán bộ xã lợi dụng thẩm quyền xác nhận để gây khó khăn, phiền hà, cản trở việc cấp GCN - Bổ sung quy định các loại giấy tờ khác và giao cho UBND cấp tỉnh quy định để căn cứ vào tình hình thực tế của từng tỉnh quy định cho phù hợp thực tế. - Bổ sung quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật; e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất. 2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, 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, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. 3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hồ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. 4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước	xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật. e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất. g) Các loại giấy tờ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2004. 2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, 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, đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. 3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hồ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, <i>không có tranh chấp</i>, nay được Ủy ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định thì được cấp <i>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất</i> và không phải nộp tiền sử dụng đất. 4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, đất không có tranh chấp, phù	<i>nông thôn vào khoản 4.</i>

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. 5. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. 6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ. 7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được cấp Giấy	hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc <i>quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn</i> đối với nơi chưa có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp <i>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất</i> và không phải nộp tiền sử dụng đất, <i>đối với diện tích đất ở vượt hạn mức quy định tại khoản 5 Điều 88 của Luật này thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.</i> 5. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, <i>kiểu nại về đất đai</i> của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp <i>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất</i> sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. 6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, <i>không có tranh chấp</i>, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc <i>quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn</i> đối với nơi chưa có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ. 7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật. 8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có đơn đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; b) Được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.	hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật. 8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, <i>đất nông nghiệp quy định tại Điều 114 của Luật này</i>, không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	
Điều 51. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất 1. Tổ chức đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả. 2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau: a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả; b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân huyện, quận.	Điều 87. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo 1. Tổ chức đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả. 2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau: a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, <i>cho mượn, cho thuê trái pháp luật</i>, sử dụng không hiệu quả. b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất	Sửa đổi, bổ sung - Điểm a khoản 2 bổ quy định "sử dụng không hiệu quả" vì khó xác định trong thực tế; bổ sung thêm việc thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm khác theo các Điều 51, 52 Nghị định 181 - <i>Bổ sung thêm cụm từ "cho mượn, cho thuê trái pháp luật" vào điểm a khoản 2</i>

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; 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 thì phải bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất xét duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý. 3. Đối với tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất thì cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. 4. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có các điều kiện sau đây: a) Cơ sở tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động; b) Có đề nghị bằng văn bản của tổ chức tôn giáo có cơ sở tôn giáo đó. c) Có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo đó.	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 thì phải 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. 3. Đối với tổ chức thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 64 của Luật này thì cơ quan 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. 4. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có các điều kiện sau đây: a) Cơ sở tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động; b) Có đề nghị bằng văn bản của tổ chức tôn giáo có cơ sở tôn giáo đó; c) Có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo đó.	
Điều 87. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao 1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.	Điều 88. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao 1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư. 2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao	Sửa đổi, bổ sung: - Khoản 2 Bổ sung cụm từ "thực hiện theo quy định"

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức

được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 86 của Luật này thì việc xác định diện tích đất vườn, ao đó là đất ở thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 86 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 86 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền

của Chính phủ để làm căn cứ cho Chính phủ hướng dẫn quy định này không trái với quy định của Luật

- Thay cụm từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành bằng thời điểm 01 tháng 7 năm 2004.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
công nhận đất ở tại địa phương; c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất. 5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này.	sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 86 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 126 và khoản 4 Điều 127 của Luật này.	
	Điều 89. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 1. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm. 2. Chính phủ quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản gắn liền với đất.	Điều mới: - Luật chỉ quy định một số vấn đề cơ bản về cấp GCN đối với tài sản trên cơ sở Điều 4 của Nghị định 88/2009/NĐ-CP và khoản 1 và 12 của Thông tư 17/2009/TT-TNMT Các trường hợp cụ thể được cấp GCN sẽ được quy định chi tiết trong Nghị định của Chính phủ
Điều 52. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài	Điều 90. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn	Sửa đổi bổ sung

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
sản khác gắn liền với đất 1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, tổ chức, cá nhân nước ngoài. 2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở. 3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cùng cấp. Chính phủ quy định cụ thể điều kiện được ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. 4. Cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cấp tỉnh và cấp huyện là đầu mối tiếp nhận hồ sơ và thực hiện các thủ tục trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	liên với đất 1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh. 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. 3. Người có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 2 Điều này được Ủy quyền cho cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cùng cấp. 4. Đối với những địa phương đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với cả trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 5. Chính phủ quy định cụ thể điều kiện được Ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	- Chuyển thẩm quyền của UBND sang thẩm quyền của Chủ tịch cho phù hợp với tính chất công việc thuộc thẩm quyền riêng. - Bổ sung thêm quy định đối với những nơi đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận giao cho Chủ tịch UBND tỉnh quy định để phù hợp với điều kiện và quá trình hiện đại hóa hệ thống đăng ký đất
MỤC 6 TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT	CHƯƠNG VIII TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	Mục 1 TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI	
Điều 54. Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai 1. Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai bao gồm: a) Tiền sử dụng đất trong các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; b) Tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê; c) Thuế sử dụng đất; d) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; g) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai. 2. Chính phủ quy định việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai	Điều 91. <i>Các khoản thu tài chính từ đất đai</i> <i>1. Các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm:</i> a) Tiền sử dụng đất trong các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, <i>công nhận quyền sử dụng đất</i> mà phải nộp tiền sử dụng đất; b) Tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê; c) Thuế sử dụng đất <i>nông nghiệp và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thuế khác liên quan đến đất đai</i>; d) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; g) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai <i>2. Chính phủ quy định việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.</i>	Sửa đổi, bổ sung: - Sửa tên Điều - Sửa đổi, bổ sung tên một số sắc thuế cho phù hợp với quy định hiện hành.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	Điều 92. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất: a) Mục đích sử dụng đất; b) Diện tích được giao, được công nhận quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải đất ở sang đất ở; c) Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Điều 97 của Luật này; d) <i>Giá đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất trúng đấu giá.</i> 2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất: a) Mục đích sử dụng đất thuê; b) Diện tích đất cho thuê; c) Thời hạn cho thuê đất; d) Giá đất để tính tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Điều 97 của Luật này. đ) <i>Hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.</i> 3. Chính phủ quy định cụ thể việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	Điều mới: Bổ sung trên cơ sở luật hóa các quy định tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP vì các quy định này đã phù hợp với thực tiễn hiện nay.
Điều 36. Chuyển mục đích sử dụng đất 4. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây: a) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau	Điều 93. Nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 1 Điều 65 của Luật này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:	Điều mới Được xây dựng trên cơ sở khoản 4 Điều 36 Luật Đất đai năm 2003 Điều này chỉ quy

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất; b) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất; c) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở; d) Trả tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất; đ) Việc tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.	1. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất. 2. Nộp tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo loại đất sau khi được chuyển mục đích và được khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này. 3. Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất ở. 4. Nộp tiền <i>thuê đất</i> theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất; 5. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.	định mang tính nguyên tắc, cụ thể sẽ do Nghị định hướng dẫn.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 60. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 1. Người sử dụng đất mà Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây: a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư; b) Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; c) Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; d) Nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch; đ) Sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai; e) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ 2. Chính phủ quy định cụ thể việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Điều 94. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực <i>ưu đãi đầu tư</i>; b) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc địa bàn <i>ưu đãi đầu tư</i>; c) Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; d) Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với nước, hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, <i>vùng biên giới, hải đảo</i>; <i>đ) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số;</i> đ) Thực hiện chính sách cho thuê đất bãi bồi ven sông, ven biển đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng chưa được giao đất nông nghiệp hoặc thiếu đất sản xuất nông nghiệp; e) Cơ sở sản xuất, kinh doanh di dời theo quy hoạch; g) Sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên, <i>nhà ở xã hội</i>, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai; h) Sử dụng đất của các đơn vị sự nghiệp; i) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định 2. Chính phủ quy định cụ thể việc miễn, giảm	Sửa đổi, bổ sung Cư bản giữ nguyên quy định hiện hành, đồng thời bổ sung một số trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho phù hợp với thực tiễn hiện nay, cụ thể: - Sử dụng đất ở vùng biên giới, hải đảo; - Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số; - Tách việc sử dụng đất <i>Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư địa bàn ưu đãi đầu tư thành 2 điểm riêng để tránh nhầm lẫn việc được hưởng đồng thời hay chỉ một trong hai</i>

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	
	Điều 95. Quỹ phát triển đất 1. Quỹ phát triển đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập. 2. Quỹ phát triển đất được lập từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đầu giá quyền sử dụng đất và huy động các nguồn vốn khác. 3. Quỹ phát triển đất được sử dụng vào các mục đích sau: a) Ứng vốn để tạo quỹ đất theo quy hoạch; b) Ứng vốn để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đầu tư phát triển hạ tầng để đầu giá quyền sử dụng đất; c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. 4. Thủ tướng Chính phủ quy định cụ thể việc lập, quản lý và hoạt động của Quỹ phát triển đất.	Điều mới. Luật hoa Nghị định số 69/2009/NĐ-CP nhằm tạo cơ chế tài chính, nguồn vốn để thu hồi đất theo quy hoạch, phát triển quỹ đất, hỗ trợ tái định cư.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	MỤC 2 GIÁ ĐẤT	
Điều 55. Giá đất Giá đất được hình thành trong các trường hợp sau đây: 1. Do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định giá theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 56 của Luật này; 2. Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; 3. Do người sử dụng đất thỏa thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.		Bỏ vì nội dung của Điều này không phản ánh được nội hàm của việc hình thành giá đất. Nhà nước định giá đất đã được quy định tại Điều 97 của Luật này.
Điều 56. Giá đất do Nhà nước quy định 1. Việc định giá đất của Nhà nước phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: a) Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp; b) Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau; c) Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh,	Điều 96. Nguyên tắc và phương pháp định giá đất 1. <i>Giá đất do Nhà nước quyết định phải bảo đảm nguyên tắc:</i> a) <i>Phù hợp với giá thị trường;</i> b) <i>Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.</i> 2. <i>Chính phủ quy định phương pháp định giá đất</i>	Điều mới - Xây dựng trên cơ sở khoản 1 Điều 56. - Bỏ nguyên tắc xử lý giá đất giáp ranh vì không khả thi trong thực tế; nguyên tắc này đưa vào nội dung của phương pháp định giá đất và xử lý trong khung giá các loại đất do Chính phủ quy định

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
thành phố trực thuộc trung ương, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.		- Sửa đổi nguyên tắc định giá đất: "sát giá thị trường trong điều kiện bình thường" thay cho nguyên tắc "sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường" nhằm bao hàm hết các trường hợp không có chuyển nhượng trên thị trường để định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp mà định giá theo các phương pháp thị trường khác, đồng thời quy định như trên sẽ thuận lợi hơn trong thực tế triển khai công tác định giá đất.
Điều 56. Giá đất do Nhà nước quy định 2. Chính phủ quy định phương pháp xác định giá đất; khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian; trường hợp phải điều chỉnh giá đất và việc xử lý chênh lệch giá đất liên kế giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.	Điều 97. Nhà nước định giá đất 1. Chính phủ quy định khung giá các loại đất, giá đất chuẩn thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Khi giá đất trên thị trường có biến động lớn thì điều chỉnh khung giá các loại đất cho phù hợp. 2. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá	Sửa đổi bổ sung - Sửa tên Điều thành Nhà nước định giá đất - Sửa giá đất liên kế giữa các tỉnh thành "giá đất chuẩn"

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
3. Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này, phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng giá đất cụ thể tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định. 4. Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm được sử dụng làm căn cứ để tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước.	đất, khung giá các loại đất và giá đất chuẩn của vùng giá trị đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại Điều 98 của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi ban hành. Khi giá đất trên thị trường có sự thay đổi lớn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp; việc điều chỉnh bảng giá đất thực hiện theo quy định của Chính phủ. <i>Trường hợp chưa kịp điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nguyên tắc và phương pháp định giá đất quyết định giá đất cụ thể.</i> 3. Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây: a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất; c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước; d) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; đ) Tính các khoản thuế liên quan đến đất đai; e) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; g) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại	thuộc khu vực giáp ranh" - Khắc phục các hạn chế: Theo quy định hiện hành, bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm dẫn đến các hạn chế sau: + Giá đất trong bảng giá đất năm sau thường cao hơn năm trước nên người dân trì hoãn trong việc thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để chờ giá đất năm sau. + Một số loại đất trong bảng giá ít có sự biến động, trong khi hàng năm phải xây dựng, công bố giá đất mới gây tổn kém kinh phí của nhà nước. + Việc áp dụng bảng giá đất để thực hiện các khoản thu của Nhà nước chưa

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	trong quản lý và sử dụng đất đai. h) Tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.	rạch ròi, vừa gây thất thoát cho ngân sách, vừa gây thiệt hại cho người bị thu hồi đất, là nguyên nhân chính gây khiếu kiện của người dân. Vì vậy, dự thảo đưa ra 02 phương án để xử lý những vấn đề nêu trên
	Điều 98. Định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương 1. Khu vực đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có cùng điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng và có cùng mục đích sử dụng thì được phân thành một vùng giá trị đất. 2. Căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất, cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất thực hiện việc xác định phạm vi, giá đất chuẩn thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trình Chính phủ ban hành. 3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất và giá đất chuẩn thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương để ban hành giá các loại đất tại khu vực giáp ranh. Đối với những nơi chưa có giá đất chuẩn thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc xây dựng giá đất tại khu vực giáp	Điều mới Quy định này nhằm khắc tình trạng các địa phương không cùng nhau xác định được giá đất tại khu vực giáp ranh.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	<i>ranh thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất.</i>	
Điều 57. Tư vấn giá đất 1. Tổ chức có đủ điều kiện, năng lực và được hoạt động dịch vụ về giá đất thì được tư vấn giá đất. 2. Việc xác định giá đất tư vấn phải tuân theo các nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định. 3. Giá đất tư vấn được sử dụng để tham khảo trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai và trong hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.	Điều 99. Tư vấn giá đất 1. Tổ chức có đủ điều kiện, năng lực và được hoạt động dịch vụ về giá đất thì được tư vấn giá đất. 2. Việc xác định giá đất tư vấn phải tuân theo các nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định. 3. Giá đất tư vấn được sử dụng để tham khảo trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai và trong hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất. 4. Tổ chức tư vấn giá đất được thực hiện dịch vụ trong các trường hợp sau: a) Theo yêu cầu của Nhà nước khi xây dựng khung giá các loại đất; giá đất chuẩn thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể; b) Theo yêu cầu của các bên khi thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể; c) Theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có liên quan khi giải quyết khiếu nại về giá đất.	Sửa đổi bổ sung: Luật Đất đai hiện hành chưa quy định đầy đủ khung pháp lý để tư vấn giá đất hoạt động. Do đó, việc quản lý hoạt động tư vấn giá đất chưa chặt chẽ, gây lộn xộn trong hoạt động tư vấn giá đất. Để khắc phục hạn chế này, dự thảo quy định cụ thể về việc sử dụng tư vấn giá đất, điều kiện, nội dung hoạt động tư vấn giá đất.
	Mục 3 ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	Bổ sung quy định về đầu thầu dự án có sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Khoản 3 Điều 58. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất 3. Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định.	Điều 100. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất 1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia. 2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. 3. Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất không thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.	Điều mới: Quy định này nhằm tạo cơ sở pháp lý để thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất.
Điều 58. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất 1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;	Điều 101. Các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất 1. Đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau: a) Các trường hợp sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại khoản 1 Điều 94 của Luật này; b) Các trường hợp sử dụng đất quy định tại điểm b, điểm e khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 64 của Luật này;	Sửa đổi, bổ sung Thế chế Kết luận 22 - Bổ quy định về đấu thầu dự án, trong đó có sử dụng đất vì trên thực tế việc đấu giá đất và đấu thầu công trình trong cùng một dự án là không rõ ràng, minh bạch, phát sinh nhiều tiêu cực trong quá trình thực hiện. Để khắc phục hạn chế này, dự thảo bỏ quy định đấu thầu dự án, trong đó có sử dụng đất; chỉ thực hiện hình thức đấu

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
e) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định 2. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án, xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ 3. Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định. 4. Việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá, đấu thầu.	c) Các trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, xây dựng nhà ở cho người nghèo và người có thu nhập thấp thuê hoặc mua, xây dựng nhà ở công vụ; d) Trường hợp giao đất ở cho cán bộ, công chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền; đ) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.	giá quyền sử dụng đất. - Bổ sung trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất ở hai bên đường, khu vực tiếp giáp với công trình kết cấu hạ tầng khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng, chỉnh trang đô thị. Quy định này nhằm giảm chi phí trong việc đầu tư xây dựng công trình kết cấu hạ tầng, đảm bảo mỹ quan đô thị. - Bổ sung nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện được đấu giá quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá trên cơ sở luật hóa Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về đấu giá tài sản.
	Điều 102. <i>Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất</i> 1 Điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất a) Đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.	Điều mới: Quy định này nhằm tạo cơ sở pháp lý trong việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (một loại tài

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	b) Đã được giải phóng mặt bằng. c) Có phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt. 2. Tổ chức được thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định thành lập của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật; b) Có đấu giá viên.	sản đặc biệt).
Điều 59. Giá trị quyền sử dụng đất trong tài sản của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và trong tài sản của doanh nghiệp nhà nước 1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được tính vào giá trị tài sản giao cho tổ chức đó; tổ chức được giao đất có trách nhiệm bảo toàn quỹ đất. 2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì số tiền đó được ghi vào giá trị vốn của Nhà nước tại doanh nghiệp; doanh nghiệp có trách nhiệm bảo toàn quỹ đất. 3. Khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà doanh nghiệp cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất đó sát với giá chuyển		Bỏ Vì hiện nay Nhà nước thực hiện về việc giao vốn cho Doanh nghiệp.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
nhường quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường. 4. Chính phủ quy định cụ thể việc tính giá trị quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.		
MỤC 7 QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN		Bổ mục này vì nội dung trùng với các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất
Điều 61. Đất được tham gia thị trường bất động sản Đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm: 1. Đất mà Luật này cho phép người sử dụng đất có một trong các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. 2. Đất thuê mà trên đó có tài sản được pháp luật cho phép tham gia vào thị trường bất động sản.		Bỏ
Điều 62. Điều kiện để đất tham gia thị trường bất động sản Đất được tham gia thị trường bất động sản nếu người sử dụng đất đó có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật này. Đối với trường hợp đất mà Nhà nước giao,		Bỏ

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì phải đầu tư vào đất theo đúng dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.		
Điều 63. Quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản bằng các biện pháp sau đây: 1. Tổ chức đăng ký hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất; 2. Tổ chức đăng ký hoạt động phát triển quỹ đất, đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản; 3. Tổ chức đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản; 4. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản; 5. Thực hiện các biện pháp bình ổn giá đất, chống đầu cơ đất đai.		Bỏ
MỤC 8 TỔ CHỨC CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI		Chuyển xuống chương chương XIV-trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai và tổ chức cơ quan quản lý đất đai
Điều 64. Cơ quan quản lý đất đai 1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai		Chuyển xuống chương chương XIV-

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở. 2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Cơ quan quản lý đất đai cấp nào trực thuộc cơ quan hành chính nhà nước cấp đó. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý hồ sơ địa chính gốc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính, phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ.		trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai và tổ chức cơ quan quản lý đất đai
Điều 65. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn 1. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính. 2. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai tại địa phương. 3. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.		Chuyển xuống chương chương XIV- trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai và tổ chức cơ quan quản lý đất đai
	Chương IX HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI	Chương này được quy định này nhằm hiện đại hóa ngành quản lý đất

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI	đai.
	Điều 103. Hệ thống thông tin đất đai 1. Hệ thống thông tin đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng <i>thành</i> một hệ thống thống nhất trên phạm vi cả nước, phục vụ đa mục tiêu, theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia, quốc tế được công nhận tại Việt Nam. 2. Hệ thống thông tin đất đai gồm các thành phần cơ bản sau: a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai. b) Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng. c) Cơ sở dữ liệu đất đai. d) Tổ chức bộ máy vận hành hệ thống. đ) <i>Quy định về xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng</i> hệ thống thông tin đất đai.	Điều mới
	Điều 104. Cơ sở dữ liệu đất đai 1. Cơ sở dữ liệu đất đai được xây dựng thống nhất trong phạm vi cả nước. 2. Cơ sở dữ liệu đất đai gồm các thành phần: a) Cơ sở dữ liệu địa chính;	Điều mới

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	b) Cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai; c) Cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất; d) Cơ sở dữ liệu giá đất; đ) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai; e) Các cơ sở dữ liệu thành phần khác do Chính phủ quy định. 3. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.	
	Điều 105. Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai 1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai có giá trị pháp lý như trong hồ sơ dạng giấy. 2. Cơ sở dữ liệu đất đai là tài sản quốc gia phải được bảo đảm an ninh, an toàn chặt chẽ; nghiêm cấm mọi hành vi truy cập trái phép, phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai. 3. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu về thông tin, dữ liệu đất đai được khai thác qua cổng thông tin đất đai ở Trung ương hoặc địa phương; khi thực hiện khai thác thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện đúng quy định của pháp luật; không tự ý làm sai lệch thông tin, dữ liệu. 4. Chính phủ quy định việc quản lý, cung cấp, khai thác và thu phí khai thác thông tin, dữ liệu đất đai.	Điều mới

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	Điều 106. Dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai 1. Các dịch vụ công trực tuyến được thực hiện gồm: đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; đăng ký giao dịch bảo đảm về đất đai và tài sản gắn liền với đất; cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai. 2. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm thực hiện các dịch vụ công quy định tại khoản 1 Điều này; cung cấp các dịch vụ thuận tiện, đơn giản, an toàn cho tổ chức và cá nhân trên môi trường mạng. 3. Chính phủ quy định lộ trình triển khai dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai.	Điều mới
	Điều 107. Trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin đất đai 1. Nhà nước ưu tiên đầu tư xây dựng hệ thống thông tin đất đai, bảo đảm kinh phí vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai. 2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống thông tin đất đai. 3. Các Bộ, ngành có trách nhiệm cung cấp kết quả điều tra cơ bản có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật vào hệ thống thông tin đất đai.	Điều mới

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành văn bản hướng dẫn của địa phương; phối hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai; tổ chức thực hiện việc xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương và cung cấp cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để tích hợp vào hệ thống thông tin đất đai; xây dựng bộ máy, cán bộ để vận hành hệ thống.	
Chương III CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT Mục 1 THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT	Chương X CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT Mục 1 THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT	
Điều 66. Đất sử dụng ổn định lâu dài Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây: 1. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; 2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 4 Điều 71 của Luật này; 3. Đất ở; 4. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; 5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng	Điều 108. Đất sử dụng ổn định lâu dài Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây: 1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân; 2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 114 của Luật này; 3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; 4. Đất xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước	Sửa đổi, bổ sung: - Sửa khoản 3 bổ sung cụm từ "của hộ gia đình, cá nhân" để phân biệt với trường hợp giao đất cho tổ chức kinh tế để xây dựng nhà ở để bán. - Loại đất "y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao"

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này; 6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; 7. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại Điều 99 của Luật này; 8. Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; 9. Đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; 10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.	giao có thời hạn, cho thuê; 5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại Điều 130 của Luật này; 6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; 7. Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 141 của Luật này; 8. Đất tín ngưỡng; 9. Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; 10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.	<i>phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh</i>" phải chuyển sang sử dụng có thời hạn
Điều 67. Đất sử dụng có thời hạn Người sử dụng đất được sử dụng đất có thời hạn trong các trường hợp sau đây: 1. Thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 70 của Luật này là hai mươi năm; thời hạn giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật này là năm mươi năm. Thời hạn cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình,	Điều 109. Đất sử dụng có thời hạn Người sử dụng đất được sử dụng đất có thời hạn trong các trường hợp sau đây: 1. Thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định tại các khoản 1, 2, điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 112 của Luật này là năm mươi (50) năm. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;	Sửa đổi, bổ sung: - Thống nhất quy định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là 50 năm. - Bổ sung quy định: Đối với các dự án kinh doanh nhà ở thì thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án, người mua nhà ở gắn liền với

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
cá nhân sử dụng là không quá hai mươi năm; thời hạn cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá năm mươi năm. Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; 2. Thời hạn sử dụng đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức do được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 bằng một phần hai thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này, sau đó phải chuyển sang thuê đất; 3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu	<i>Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá năm mươi (50) năm.</i> 2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất <i>nhưng không quá năm mươi (50) năm</i>; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn <i>dài hơn</i> thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi (70) năm. <i>Đối với các dự án kinh doanh nhà ở thì thời hạn sử dụng đất đối với chủ đầu tư là thời hạn thực hiện dự án, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.</i> Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà	<i>quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.</i> - Bổ sung quy định: <i>"Thời hạn sử dụng đất đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích sử dụng đất thì được tính theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính".</i>

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt. 4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này là không quá chín mươi chín năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước Việt Nam xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác nếu có nhu cầu sử dụng đất. 5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá năm năm; trường hợp cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì thời hạn thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất.	nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt. 4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao quy định tại khoản 5 Điều 6 của Luật này là không quá chín mươi chín (99) năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước Việt Nam xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác nếu có nhu cầu sử dụng đất. 5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá năm (05) năm. 6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 130 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là không quá bảy mươi (70) năm. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt. 7. Thời hạn sử dụng đất đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích sử dụng đất thì được tính theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 68. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất 1. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau: a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất; b) Trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài; c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn	Điều 110. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất 1. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau: a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất. b) Trường hợp chuyển <i>đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác</i>, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài; c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm <i>đất trồng cây hàng năm khác</i>, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất	Sửa đổi bổ sung: - Điểm b khoản 1: bổ sung <i>"đất trồng lúa"</i>;

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất; đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài. 2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật này. 3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.	đã được xét duyệt; đ) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất; đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài. 2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 109 của Luật này. 3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 69. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất 1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất. 2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.	Điều 111. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất 1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất. <i>Đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân để thực hiện dự án thì thời hạn sử dụng đất theo thời hạn của dự án.</i> 2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.	Sửa đổi, bổ sung: Bổ sung quy định <i>“Đối với trường hợp tổ chức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân để thực hiện dự án thì thời hạn sử dụng đất theo thời hạn của dự án”.</i>
Mục 2 ĐẤT NÔNG NGHIỆP	Mục 2 ĐẤT NÔNG NGHIỆP	
Điều 70. Hạn mức giao đất nông nghiệp 1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba héc ta đối với mỗi loại đất. 2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho	Điều 112. Hạn mức giao đất nông nghiệp 1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba (03) héc ta đối với mỗi loại đất. 2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá mười (10) héc ta đối	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá mười héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá ba mươi héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. 3. Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba mươi héc ta đối với mỗi loại đất. 4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá năm héc ta. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm là không quá năm héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá hai mươi lăm héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là không quá hai mươi lăm héc ta. 5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.	với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng, không quá ba mươi (30) héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. 3. Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba mươi (30) héc ta đối với mỗi loại đất: a) Đất rừng phòng hộ; b) Đất rừng sản xuất 4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá năm (05) héc ta. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm là không quá năm (05) héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá hai mươi lăm (25) héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là không quá hai mươi lăm (25) héc ta. 5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
6. Chính phủ quy định cụ thể hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng.	hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này. 6. Chính phủ quy định cụ thể hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng.	
	Điều 113. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân 1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân không quá mười (10) lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 112 của Luật này. 2. Chính phủ quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể theo từng vùng và từng thời kỳ.	Điều mới: Điều được xây dựng trên cơ sở sửa đổi khoản 3 Điều 71. Quy định theo hướng mở để Chính phủ quy định phù hợp với điều kiện cụ thể theo từng vùng và từng thời kỳ.
Điều 71. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng 1. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng bao gồm đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê; do thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. 2. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:	Điều 114. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng 1. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng bao gồm đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê; do thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. 2. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:	Sửa đổi, bổ sung Bổ khoản 3 Tách thành một Điều riêng

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
a) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại; b) Đối với những địa phương chưa giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất; c) Đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến nay đã sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng; d) Thời hạn sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 66 và Điều 67 của Luật này. 3. Hạn mức nhân chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định. 4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng được quy định như sau: a) Đất được Nhà nước giao cho cộng đồng dân cư sử dụng để bảo tồn bản sắc dân tộc gần với phong tục, tập quán của các dân tộc thiểu số; b) Cộng đồng dân cư được giao đất nông nghiệp có trách nhiệm bảo vệ diện tích đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản	a) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại; b) Đối với những địa phương chưa thực hiện việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất; c) Đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến nay đã sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng; 3. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng được quy định như sau: a) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho cộng đồng dân cư sử dụng để bảo tồn bản sắc dân tộc gần với phong tục, tập quán của các dân tộc; b) Cộng đồng dân cư được giao đất nông nghiệp có trách nhiệm bảo vệ diện tích đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác. Điều 72. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích 1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương. Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất. 2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để	Điều 115. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích 1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá năm phần trăm (5%) tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương. Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá năm phần trăm (5%) thì diện tích ngoài mức năm phần trăm (5%) được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất. 2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
xây dựng các công trình công cộng của địa phương; cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và được sử dụng vào các mục đích khác theo quy định của Chính phủ. Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật. 3. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý sử dụng.	xây dựng các công trình công cộng của địa phương; cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và được sử dụng vào các mục đích khác theo quy định của Chính phủ. Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật. 3. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý sử dụng.	
Điều 73. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng 1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có dự án đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc	Điều 116. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng 1. <i>Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh</i> có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét <i>cho thuê</i> đất để thực hiện dự án đầu tư. 2. <i>Tổ chức</i> đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày <i>Luật này có hiệu lực thi hành</i> phải	Sửa đổi, bổ sung: Thông nhất việc Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i>

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư. Tổ chức, cá nhân nước ngoài có dự án đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư. 2. Doanh nghiệp nhà nước đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất. 3. Tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không có hiệu quả thì Nhà nước thu hồi đất để giao cho địa phương đưa vào sử dụng theo quy định của Luật này.	chuyển sang thuê đất. 3. Tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không có hiệu quả thì Nhà nước thu hồi đất để giao cho địa phương đưa vào sử dụng theo quy định của Luật này.	
Điều 74. Đất chuyên trồng lúa nước 1. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất chuyên trồng lúa nước, hạn chế chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Trường hợp cần thiết phải chuyển một phần diện tích đất chuyên trồng lúa nước sang sử	Điều 117. Đất trồng lúa 1. <i>Đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa nước và đất trồng lúa khác.</i> 2. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Trường hợp cần thiết phải	Sửa đổi, bổ sung: Sửa Điều này thành đất trồng lúa và quy định chế độ sử dụng đất trồng lúa nhằm đảm bảo

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
dùng vào mục đích khác thì Nhà nước có biện pháp bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất chuyên trồng lúa nước. Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch chuyên trồng lúa nước có năng suất, chất lượng cao. 2. Người sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.	chuyển một phần diện tích đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác thì Nhà nước có biện pháp bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao. 3. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. 4. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải có phương án sử dụng lớp đất mặt và bù bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất do chuyển mục đích sử dụng. 5. Chính phủ quy định cụ thể về quản lý và sử dụng đất trồng lúa.	mục tiêu bảo vệ 3.8 triệu ha đất trồng lúa.
Điều 75. Đất rừng sản xuất 1. Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục	Điều 118. Đất rừng sản xuất 1. Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất lâm nghiệp theo hạn mức quy định tại điểm b khoản 3 Điều 112 của Luật này để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm	Sửa đổi, bổ sung. Ngoài trường hợp Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
địch sản xuất lâm nghiệp. Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp. Đất rừng sản xuất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp. 2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất được sử dụng diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm. 3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất rừng sản xuất được kết hợp kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng. 4. Đất rừng sản xuất tập trung ở những nơi xa khu dân cư không thể giao trực tiếp cho hộ gia đình, cá nhân thì được Nhà nước giao cho tổ chức để bảo vệ và phát triển rừng kết hợp với sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản	<i>ngiệp. Đối với diện tích đất rừng sản xuất do hộ gia đình cá nhân sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất.</i> <i>Đất rừng sản xuất được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp.</i> 2. <i>Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất được sử dụng diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm.</i> 3. <i>Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất rừng sản xuất được kết hợp kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.</i> 4. <i>Đất rừng sản xuất tập trung ở những nơi xa khu dân cư không thể giao trực tiếp cho hộ gia đình, cá nhân thì được Nhà nước giao cho tổ chức để bảo vệ và phát triển rừng kết hợp với sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.</i>	nhân trực tiếp sản xuất lâm nghiệp trong hạn mức Nhà nước sẽ cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp
Điều 76. Đất rừng phòng hộ 1. Đất rừng phòng hộ bao gồm:	Điều 119. Đất rừng phòng hộ 1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ và phát	Sửa đổi bổ sung - Bổ khai niệm đất

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
a) Đất rừng phòng hộ đầu nguồn; b) Đất rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; c) Đất rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển; d) Đất rừng phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái. 2. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng. 3. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng. 4. Đất rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ được giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại chỗ có nhu cầu và khả năng để bảo vệ và phát triển rừng. 5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng. 6. Chính phủ quy định cụ thể việc giao, giao khoán đất rừng phòng hộ; quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao,	trien rừng 2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng; <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện</i> giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng. 3. Đất rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ được giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại chỗ có nhu cầu và khả năng để bảo vệ và phát triển rừng. 4. <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh</i> quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng. 5. Chính phủ quy định cụ thể việc giao, giao khoán đất rừng phòng hộ, quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao, được giao khoán đất rừng phòng hộ	rừng phòng hộ để quy định chuyển ngành quy định về rừng phòng hộ - Chuyển thẩm quyền từ Ủy ban sang Chủ tịch Ủy ban

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
được giao khoán đất rừng phòng hộ		
Điều 77. Đất rừng đặc dụng 1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng cho tổ chức quản lý rừng đặc dụng để quản lý, bảo vệ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 2. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán ngắn hạn đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho hộ gia đình, cá nhân chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực đỏ để bảo vệ rừng. 3. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán đất rừng đặc dụng thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ổn định tại khu vực đỏ để bảo vệ và phát triển rừng. 4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm. 5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng. 6. Chính phủ quy định cụ thể việc giao khoán	Điều 120. Đất rừng đặc dụng 1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng cho tổ chức quản lý rừng đặc dụng để quản lý, bảo vệ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 2. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán ngắn hạn đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho hộ gia đình, cá nhân chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực đỏ để bảo vệ rừng. 3. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán đất rừng đặc dụng thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ổn định tại khu vực đỏ để bảo vệ và phát triển rừng. 4. <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền</i> giao đất, cho thuê đất quyết định giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm. 5. <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh</i> quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng. 6. Chính phủ quy định cụ thể việc giao khoán đất rừng đặc dụng: quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
đất rừng đặc dụng; quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao khoán đất rừng đặc dụng; giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng; cho thuê đất rừng đặc dụng kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.	chức, hộ gia đình, cá nhân được giao khoán đất rừng đặc dụng, giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng; cho thuê đất rừng đặc dụng kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.	
Điều 78. Đất có mặt nước nội địa Việc sử dụng đất có mặt nước nội địa để nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp được quy định như sau: 1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp. Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp. 2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định.	Điều 121. Đất có mặt nước nội địa 1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước <i>giao theo hạn mức</i> đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp. Ao, hồ, đầm được Nhà nước <i>cho thuê</i> đối với <i>tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh</i> để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp <i>hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp</i> 2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện</i> quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc sử dụng do <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh</i> quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc sử dụng do Chính phủ quy định.	Sửa đổi, bổ sung: - Bổ dẫn điều. Ngoài trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao theo hạn mức thì tất cả phải chuyển sang thuê đất có mặt nước nội địa. Thống nhất hình thức thuê đất không phân biệt trong nước hay nước ngoài. - Bổ sung thêm việc cho thuê đất vào mục đích nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp, coi đây là đất được sử dụng đa mục đích.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc sử dụng do Chính phủ quy định.		
Điều 79. Đất có mặt nước ven biển 1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối. 2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển để nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối theo quy định sau đây: a) Đùng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển; c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan; d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia	Điều 122. Đất có mặt nước ven biển 1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước <i>cho thuê</i> đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp <i>hoặc phi nông nghiệp</i>. 2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau đây: a) Đùng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển; c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan; d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.	Sửa đổi, bổ sung: - Thống nhất hình thức thuê đất không phân biệt trong nước hay nước ngoài - Bổ sung thêm việc cho thuê đất vào mục đích phi nông nghiệp, coi đây là đất được sử dụng đa mục đích.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
và giao thông trên biển.		
Điều 80. Đất bãi bồi ven sông, ven biển 1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi bồi ven sông, đất cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất cù lao trên biển. 2. Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đó quản lý. Đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quản lý và bảo vệ theo quy định của Chính phủ. 3. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối. Đất bãi bồi ven sông, ven biển chưa sử dụng được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.	Điều 123. Đất bãi bồi ven sông, ven biển 1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi bồi ven sông, đất cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất cù lao trên biển. 2. Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do Ủy ban nhân dân cấp xã đó quản lý. Đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở do Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý và bảo vệ theo quy định của Chính phủ. 3. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh nông nghiệp, phi nông nghiệp. 4. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất nếu có nhu cầu	Sửa đổi, bổ sung: - Thống nhất hình thức thuê đất không phân biệt trong nước hay nước ngoài. - Xử lý chuyển tiếp đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối. 4. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại. 5. Nhà nước khuyến khích tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng.	<i>sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai thì Nhà nước xem xét cho thuê đất.</i> 5. Nhà nước khuyến khích tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng.	
Điều 81. Đất làm muối 1. Đất làm muối được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sản xuất muối. Đất làm muối được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối. Đất làm muối được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối. 2. Những vùng đất làm muối có năng suất,	Điều 124. Đất làm muối 1. Đất làm muối được Nhà nước <i>giao</i> cho hộ gia đình, cá nhân trong hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất. Đất làm muối được Nhà nước <i>cho thuê</i> đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối. 2. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối. 3. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.	Sửa đổi, bổ sung: - Nhà nước <i>chỉ giao đất làm muối</i> cho hộ gia đình, cá nhân trong hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối. - Thống nhất hình thức thuê đất không phân biệt trong nước hay nước ngoài

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối. 3. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.		
Điều 82. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại 1. Nhà nước khuyến khích hình thức kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối gắn với dịch vụ, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp. 2. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại bao gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Điều 70 của Luật này; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp. 3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị	Điều 125. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại 1. Nhà nước khuyến khích hình thức kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối gắn với dịch vụ, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp. 2. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại bao gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Điều 112 của Luật này; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp. 3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo quy định của pháp luật 4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử	Sửa đổi, bổ sung: Sửa khoản 3: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo quy định của pháp luật.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt. 4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây: a) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại; b) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì phải chuyển sang thuê đất; c) Trường hợp sử dụng đất do được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận khoán của tổ chức, do hộ gia đình, cá nhân góp vốn thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này. 5. Nghiêm cấm việc lợi dụng hình thức kinh tế trang trại để bao chiếm, tích tụ đất đai không vì mục đích sản xuất.	dụng đất đã được xét duyệt, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây: a) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại; b) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì phải chuyển sang thuê đất; c) Trường hợp sử dụng đất do được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận khoán của tổ chức, do hộ gia đình, cá nhân góp vốn thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này. 5. Nghiêm cấm việc lợi dụng hình thức kinh tế trang trại để bao chiếm, tích tụ đất đai không vì mục đích sản xuất.	
Mục 3 ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	Mục 3 ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 83. Đất ở tại nông thôn 1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương. 3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hoá nông thôn. 4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp; nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã	Điều 126. Đất ở tại nông thôn 1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn, <i>hạn mức tối thiểu chia tách thửa đất ở</i> phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương. 3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hoá nông thôn. 4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp; nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.	Sửa đổi, bổ sung: - Bổ sung hạn mức tối thiểu chia tách thửa đất ở vào khoản 2

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.		
Điều 84. Đất ở tại đô thị 1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt 2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại. 3. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở. 4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất ở hoặc cho thuê đất ở tại đô thị trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất ở cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; b) Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; c) Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện	Điều 127. Đất ở tại đô thị 1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại. 3. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở. 4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; hạn mức tối thiểu chia tách thửa đất ở. 5. Việc chuyển đất ở sang đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.	Sửa đổi, bổ sung: - Bổ khoản 4 Điều 84 Luật Đất đai năm 2003 - Bổ sung hạn mức tối thiểu chia tách thửa đất ở vào khoản 4.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của Chính phủ. 5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở. 6. Việc chuyển đất ở sang đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.		
Điều 85. Đất xây dựng khu chung cư 1. Đất khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ đời sống của những hộ trong nhà chung cư theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 2. Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường. 3. Chính phủ quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất khu chung cư.	Điều 128. Đất xây dựng khu chung cư 1. Đất khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 2. Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường. 3. Chính phủ quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất khu chung cư.	Sửa đổi, bổ sung: Bổ sung cụm từ "cộng đồng" vào khoản 1.
Điều 86. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn 1. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị	Điều 129. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn 1. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị	Sửa đổi, bổ sung: - Bổ sung cụm

Luật Đất đai năm 2003

bao gồm đất chính trang khu vực nội thành, nội thị hiện có; đất được quy hoạch để mở rộng đô thị hoặc phát triển đô thị mới.

Đất sử dụng để chính trang, phát triển khu dân cư nông thôn bao gồm đất chính trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích.

2. Việc sử dụng đất để chính trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức việc lập và giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư để chính trang hoặc xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới. Đất cho các dự án này phải được phân bổ đồng bộ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho toàn khu vực, bao gồm đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng, đất ở, đất xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh. Đất cho dự án chính trang, xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới bao gồm đất để mở rộng, xây dựng đường và đất hai bên đường phù hợp với yêu cầu bảo đảm cảnh quan đô thị hiện đại.

4. Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

bao gồm đất chính trang khu vực nội thành, nội thị hiện có; đất được quy hoạch để mở rộng đô thị hoặc phát triển đô thị mới.

Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn bao gồm đất chính trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, *đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn*.

2. Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc lập và giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư để chỉnh trang hoặc xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới. Đất cho các dự án này phải được phân bổ đồng bộ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho toàn khu vực, bao gồm đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng, đất ở, đất xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Khi thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới, Nhà nước chủ động thu hồi đất theo quy hoạch và kế hoạch, trong đó thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để bảo đảm cảnh quan đô thị hiện đại. Đồng thời, ưu tiên cho người bị thu hồi đất được giao đất hoặc mua nhà trên diện tích đất đã thu hồi mở rộng theo quy định của

Lý do sửa đổi

từ "đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn" vào đoạn 2 khoản 1

- Khoản 2: Bổ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết thay bằng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Bổ sung đoạn 2 khoản 3:

"Khi thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới, Nhà nước chủ động thu hồi đất theo quy hoạch và kế hoạch, trong đó thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để bảo đảm cảnh quan đô thị hiện đại. Đồng thời, ưu tiên cho người bị thu hồi đất được giao đất hoặc mua nhà trên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
nước hỗ trợ thì việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do cộng đồng dân cư và người sử dụng đất đó thoả thuận.	<i>pháp luật</i> 4. Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ thì việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do cộng đồng dân cư và người sử dụng đất đó thoả thuận.	<i>diện tích đất đã thu hồi mở rộng theo quy định của pháp luật”.</i>
Điều 87. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao 1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư. 2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở. 3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó. 4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50		Chuyển lên chương Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định như sau: a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình; b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương; c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất. 5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này.		
Điều 88. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp 1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp bao gồm: a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công; b) Đất xây dựng trụ sở của các tổ chức khác do Chính phủ quyết định, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này.	Điều 130. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp 1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan bao gồm: đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đất xây dựng trụ sở của các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ; 2. Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hoá, xã hội, y tế, giáo dục, đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác theo quy	Sửa đổi, bổ sung: Phân biệt rõ đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
c) Đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học và công nghệ, ngoại giao của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công. 2. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 3. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, sử dụng đất đúng mục đích. Nghiêm cấm việc sử dụng đất được giao để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.	<i>định của Chính phủ;</i> 3. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 4. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất, <i>thuê đất</i> có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, sử dụng đất đúng mục đích. Nghiêm cấm việc sử dụng đất được giao, <i>được thuê</i> để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác. 5. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, <i>khoa học công nghệ</i>.	
Điều 89. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh: 1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm: a) Đất cho các đơn vị đóng quân; b) Đất làm căn cứ quân sự; c) Đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; d) Đất làm ga, cảng quân sự; đ) Đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;	Điều 131. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh 1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật này. 2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong phạm vi địa phương. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; <i>rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an</i>	Sửa đổi, bổ sung - Bỏ khoản 1 và chuyển lên Chương giao thuê để xác định rõ các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng an ninh. - Bổ sung cụm từ <i>"rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; đất quốc phòng, an ninh"</i>

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
e) Đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; g) Đất làm trường bản, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí; h) Đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; i) Đất làm nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; k) Đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý; l) Đất xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định. 2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong phạm vi địa phương Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh. 3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.	<i>ninh, đất quốc phòng, an ninh kết hợp làm kinh tế; đất do các đơn vị quốc phòng, công an làm kinh tế tại các địa phương.</i> 3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.	<i>kết hợp làm kinh tế, đất do các đơn vị quốc phòng, công an làm kinh tế tại các địa phương</i> vào đoạn 2 khoản 2 để tăng trách nhiệm cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong việc sử dụng các loại đất này.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 90. Đất khu công nghiệp 1. Đất khu công nghiệp bao gồm đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất. 2. Việc sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp. 3. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp thì nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. 4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển nhượng, thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh	Điều 132. Đất công nghiệp tập trung 1. Việc sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. <i>Khi quy hoạch, thành lập khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động.</i> 2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất. Đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp thì nhà đầu tư không phải trả tiền thuê đất. <i>Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà cho thuê lại đất đã có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất phải nộp cho Nhà nước tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích cho thuê lại đó.</i> 3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đầu tư vào	Sửa đổi, bổ sung: - Bổ sung nội dung “<i>Khi quy hoạch, thành lập khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động</i>” vào khoản 1. - Bổ sung nội dung “<i>Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà cho thuê lại đất đã có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất phải nộp cho Nhà nước tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích cho thuê lại đó</i>” vào

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. 5. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì người nhận chuyển	sản xuất, kinh doanh trong <i>cum công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất</i> được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này. 4. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này. 5. Người thuê lại đất trong khu công nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà đã trả tiền thuê lại đất cho cả thời gian thuê lại hoặc trả trước tiền thuê lại đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê lại đất đã trả tiền còn lại ít nhất là năm (05) năm thì tổ chức kinh tế có các quyền quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có các quyền quy định tại khoản 1 Điều 160 của Luật này. 6. <i>Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn</i>	khoản 2 - Thống nhất hình thức thuê đất đối với Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định. 6. Người thuê lại đất trong khu công nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê lại đất cho cả thời gian thuê lại hoặc trả trước tiền thuê lại đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê lại đất đã trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì tổ chức kinh tế có các quyền quy định tại Điều 110 của Luật này, hộ gia đình, cá nhân có các quyền quy định tại Điều 113 của Luật này.	<i>thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.</i>	
Điều 91. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao 1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; đào tạo nhân lực công nghệ cao. 2. Ban quản lý khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất một lần cho toàn khu công nghệ cao, được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao. Người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao giao lại đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao	Điều 133. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao 1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; đào tạo nhân lực công nghệ cao. 2. Ban quản lý khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất một lần cho toàn khu công nghệ cao, được giao lại đất, cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> sử dụng đất trong khu công nghệ cao. Người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao giao lại đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này. 3. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, người	Sửa đổi, bổ sung: Nội dung cơ bản giữ nguyên. Thêm chủ thể là tổ chức liên doanh.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này. 3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu công nghệ cao. 4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và khuyến khích tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ. 5. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định. 6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu công nghệ cao.	Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và khuyến khích tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ. 4. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định. 5. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu công nghệ cao.	
Điều 92. Đất sử dụng cho khu kinh tế 1. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế mở, khu kinh tế cửa khẩu và	Điều 134. Đất sử dụng cho khu kinh tế 1. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu và các	Sửa đổi bổ sung: - Sửa khoản 1:

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
các khu kinh tế khác được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau trong khu vực riêng biệt nhằm khuyến khích đặc biệt cho các hoạt động đầu tư và xuất khẩu. 2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế đối với diện tích đất đã thu hồi theo quy hoạch phát triển khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu kinh tế. Người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này. 3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu kinh tế. 4. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế và	khu kinh tế khác được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng gồm: khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư. <i>Việc xây dựng, mở mới các khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tổng thể hệ thống các khu kinh tế trong cả nước.</i> 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế đối với diện tích đất đã thu hồi theo quy hoạch phát triển khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt để xây dựng khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế 3. Ban quản lý khu kinh tế được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất trong khu kinh tế có quyền giao lại đất để thực hiện các dự án phát triển hạ tầng theo hình thức BOT; cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất trong các khu chức năng quy định tại khoản 2 Điều này. <i>Người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này. Người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế có các quyền và</i>	quy định đất sử dụng cho khu kinh tế phù hợp với Nghị định số 28/2009/NĐ-CP - Bổ sung nội dung: "Việc xây dựng, mở mới các khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tổng thể hệ thống các khu kinh tế trong cả nước". - Hạn chế lại phạm vi của Ban quản lý khu kinh tế, chỉ được quyền giao lại đất để thực hiện các dự án phát triển hạ tầng theo hình thức BOT; cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất trong các khu chức năng bao gồm: khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí,

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
khuyến khích sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế. 5. Chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu kinh tế được áp dụng đối với từng loại đất theo quy định của Luật này. 6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu kinh tế.	nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này. 4. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế và khuyến khích sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế. 5. Chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu kinh tế được áp dụng đối với từng loại đất theo quy định của Luật này. 6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu kinh tế. 7. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Ban quản lý khu kinh tế xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.	khu du lịch và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế
Điều 93. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh 1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh. 2. Việc sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy	Điều 135. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ 1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp không tập trung; Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ. 2. Việc sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ	Sửa đổi, bổ sung: Sửa Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh thành Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ

Luật Đất đai năm 2003

hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất của tổ

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Lý do sửa đổi

sở sản xuất *phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ* phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất *phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ* được thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài. *tổ chức kinh tế liên doanh*

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở sản xuất *phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ* được thuê đất của Nhà nước; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài. *tổ chức kinh tế liên doanh*. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất *phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ*.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài, *tổ chức kinh tế liên doanh* sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở sản xuất *phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ* được thuê đất của Nhà nước; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài, *tổ chức kinh tế liên doanh khác*.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác.		
Điều 94. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản 1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản. 2. Đất để thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản. Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp cơ chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này. 3. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải tuân theo các quy định sau đây: a) Có giấy phép hoạt động khoáng sản và quyết định cho thuê đất để thăm dò, khai thác khoáng sản hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh; c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ thăm dò,	Điều 136. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản 1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản. 2. Đất để thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> được phép thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản. Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng <i>cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ</i> quy định tại Điều 135 của Luật này. 3. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải tuân theo các quy định sau đây: a) Có giấy phép hoạt động khoáng sản và quyết định cho thuê đất để thăm dò, khai thác khoáng sản hoặc quyết định cho thuê đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh; c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ thăm dò, khai	Sửa đổi, bổ sung: - Bổ sung tổ chức kinh tế liên doanh; - Sửa quy định "người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất" thành "người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất" để tăng trách nhiệm của Chủ đầu tư

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
khai thác khoáng sản; khi kết thúc việc thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất; d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất.	thác khoáng sản; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với <i>tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt</i> được quy định trong hợp đồng thuê đất; d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất.	
Điều 95. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm 1 Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất để khai thác nguyên liệu và đất để làm mặt bằng để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm. 2 Đất để khai thác nguyên liệu được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được phép khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thực hiện dự án đầu tư khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm. Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này. 3 Việc sử dụng đất để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm phải tuân theo các quy định sau đây:	Điều 137. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm 1. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất, <i>đất có mặt nước</i> để khai thác nguyên liệu và đất để làm mặt bằng để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm. 2. Đất, <i>đất có mặt nước</i> để khai thác nguyên liệu được Nhà nước cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân được phép khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đối với <i>tổ chức kinh tế</i>, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> được phép thực hiện dự án đầu tư khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm. Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng <i>cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ</i> quy định tại Điều 135 của Luật này. 3. Việc sử dụng đất để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm phải tuân theo các quy định sau đây:	Sửa đổi, bổ sung: Mở rộng phạm vi ra cả đất có mặt nước; Sửa quy định “<i>người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất</i>” thành “<i>Người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác nguyên liệu và trạng thái mặt đất được quy định trong hợp đồng thuê đất</i>” Sửa điểm c khoản 3

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
a) Có quyết định cho thuê đất vào mục đích khai thác nguyên liệu hoặc quyết định giao đất cho thuê đất để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống và ảnh hưởng xấu đến môi trường; c) Khi kết thúc việc khai thác nguyên liệu, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.	a) Có quyết định cho thuê đất vào mục đích khai thác nguyên liệu, chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống và ảnh hưởng xấu đến môi trường, <i>dòng chảy, giao thông</i>; c) Người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với <i>tiền độ khai thác nguyên liệu và trạng thái mặt đất</i> được quy định trong hợp đồng thuê đất.	
Điều 96. Đất sử dụng vào mục đích công cộng 1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 2. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao 3. Đất để làm mặt bằng xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này	Điều 138. Đất sử dụng vào mục đích công cộng 1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 2. <i>Đối với đất sử dụng làm mặt bằng xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ quy định tại Điều 135 của Luật này.</i>	Sửa đổi bổ sung Chuyển khoản 2 lên Điều 129 Sửa câu chữ
Điều 97. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn	Điều 139. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn	Giữ nguyên

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
dân xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý. 5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.	có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý. 5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.	
Điều 98. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh 1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt. 2. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Điều 140. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh 1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt. 2. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Giữ nguyên
Điều 99. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng 1. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động. 2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của	Điều 141. Đất cơ sở tôn giáo 1. Đất cơ sở tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động. 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào	Sửa đổi bổ sung: sửa "Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng" thành "Đất cơ sở tôn giáo"

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Nhà nước và quỹ đất của địa phương, quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.	chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.	
Điều 100. Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ 1. Việc sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 2. Việc xây dựng, mở rộng các công trình của cộng đồng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Điều 142. Đất tín ngưỡng 1. Đất tín ngưỡng bao gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ. 2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. 3. Việc xây dựng, mở rộng các công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ của cộng đồng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Sửa đổi, bổ sung: Bổ sung khái niệm đất tín ngưỡng
	Điều 143. Đất xây dựng công trình ngầm 1. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải phù hợp với quy hoạch xây dựng công trình ngầm, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan. 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để xây dựng công trình ngầm sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư	Điều mới Luật hóa Điều 37 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP 3 Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan xây dựng cơ chế quản lý sử dụng đất để xây dựng công trình

Luật Đất đai năm 2003

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Lý do sửa đổi

ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để xây dựng công trình ngầm có mục đích kinh doanh.

ngầm trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 101. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

1. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải quy hoạch thành khu tập trung xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 144. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

1. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải quy hoạch thành khu tập trung, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa.

Sửa đổi, bổ sung:
sửa câu chữ

Điều 102. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản;

c) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người

Điều 145. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản;

c) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước

Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003

Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

Mục 4**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG****Điều 103. Quản lý đất chưa sử dụng**

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

Điều 104. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hồi, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**Lý do sửa đổi**

ngoại, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

Mục 4**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG****Điều 146. Quản lý đất chưa sử dụng**

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

Giữ nguyên

Điều 147. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hồi, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình,

Sửa đổi, bổ sung câu chữ

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
định, cá nhân nhận và đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng. 3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.	cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng. 3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.	
Chương IV QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT	Chương XI QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT	
Điều 105. Quyền chung của người sử dụng đất Người sử dụng đất có các quyền chung sau đây: 1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; 2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; 3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;	Điều 148. Quyền chung của người sử dụng đất Người sử dụng đất có các quyền chung sau đây: 1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; 2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; 3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; 4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; 5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; 6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.	việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; 5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; 6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.	
Điều 106. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.	Điều 149. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 155; khoản 2, điểm a, b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 157; các điểm b, c, d, đ, e, g, h và i khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 160; điểm a khoản 2 Điều 161; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d và đ khoản 3 Điều 164; khoản 2 và khoản 3 Điều 165; điểm b khoản 1, các điểm b và điểm c khoản 2 Điều 166; các điểm a, b, c và đ khoản 2 Điều 167; khoản 1 Điều 168 của Luật này khi có các điều kiện quy định tại Mục 5 Chương này. 2. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.	Sửa đổi, bổ sung: Chuyển quy định về điều kiện thực hiện các quyền xuống Mục 5 quy định về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất

2 Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Mục 4 Chương II của Luật này.

Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây:

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

2. Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

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

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

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

Điều 150.

Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

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

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

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

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

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

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất;

8. Thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất cho Nhà nước trong trường hợp Nhà nước thực hiện quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 20 của Luật này và quy định cụ thể của Chính phủ

Sửa đổi, bổ sung:

- Sửa khoản 2 thành: "Thực hiện đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật"

- Bổ sung nghĩa vụ:

"Thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nhà nước trong trường hợp Nhà nước thực hiện quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 23 của Luật này"

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	Điều 151. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề 1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi, cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề. 2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định của Luật này.	Điều mới: Bổ sung để bảo đảm quyền của người sử dụng đất trong trường hợp có quyền sử dụng hạn chế đối với bất động sản liền kề
	Điều 152. Quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất là tài sản chung 1. Nhóm người sử dụng đất gồm nhiều thành viên là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà quyền sử dụng đất là tài sản chung có các quyền và nghĩa vụ như sau: a) Trường hợp các thành viên của nhóm người sử dụng đất chỉ gồm hộ gia đình, cá nhân thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 160 của Luật này. b) Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế quy định tại Điều 155 của Luật này. 2. Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm	Điều mới: Luật hóa: Nghị định số 181/2004/NĐ-CP - Chưa có quy định thế nào là sử dụng chung, quyền và nghĩa vụ của từng chủ trong trường hợp nhiều chủ cùng sử dụng đất chung làm nảy sinh vướng mắc. - Xác định tỷ lệ phần quyền và nghĩa vụ của từng chủ như thế nào ?

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được quy định như sau: a) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất mà phân chia được theo phần thì từng thành viên của nhóm <i>người đó</i> được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng; b) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất mà không chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ. Việc ủy quyền cho người đại diện của nhóm người sử dụng đất <i>thực hiện</i> theo quy định của pháp luật về dân sự; c) Khi thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này, người đại diện phải có văn bản đồng ý của tất cả các thành viên của nhóm người sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp cho các thành viên của nhóm người sử dụng đất.	- Trường hợp nào được phân chia và trường hợp nào không được phân chia đất cho từng chủ;
Điều 108. Quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất 1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được lựa chọn hình thức	Điều 153. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất 1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. 2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đang được	Sửa đổi, bổ sung Phù hợp với nội dung giao đất, cho thuê đất

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất. 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. 3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. 4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.	Nhà nước cho thuê đất trả thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.	
Mục 2 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT Điều 109. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất 1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này. 2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế	Mục 2 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT Điều 154. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất 1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này. 2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế	Sửa đổi, bổ sung Bổ khoản 3 vì hiện nay các tổ chức kinh tế được giao đất không thu tiền phải chuyển sang thuê đất. Xử lý chuyển tiếp

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. 3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng các công trình không bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục giao đất không thu tiền sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.	chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	
Điều 110. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này. 2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất; b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất; c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư	Điều 155. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế 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 1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, <i>cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê</i> có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này. 2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, <i>cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê</i> thì có các quyền sau đây: a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất; b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất	Sửa đổi, bổ sung: - Sửa đổi bãi bỏ cụm từ “Vay vốn” hoặc “vay vốn để sản xuất, kinh doanh” trong các điều khoản này; - Bổ quy định về bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất - Bổ quy định về mục đích trong việc thế chấp quyền sử dụng đất. Quy định của luật hiện hành được hiểu chỉ có thể chấp QSDĐ cho mục đích sản xuất, kinh

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật; đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật 3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.	<i>có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.</i> c) Tăng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật d) Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam <i>Trường hợp thế chấp tại ngân hàng ở nước ngoài do Chính phủ quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.</i> đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh theo quy định của pháp luật.	doanh. Quy định này là không hợp lý, vì nhiều trường hợp người dân vay tiền vì các mục đích khác (vay tiền cho con đi học, chữa bệnh, XD nhà ở...)
Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê 1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này; b) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay	Điều 156. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm 1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này; b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt	Sửa đổi, bổ sung - Sửa thành Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm; - Bổ biên pháp bảo lãnh bằng tài

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật; c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; d) Cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế; đ) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này 2. Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này. 3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.	động tại Việt Nam. c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê <i>khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 170 của Luật này;</i> d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người <i>nhận góp vốn bằng</i> tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; đ) Cho thuê lại <i>quyền sử dụng</i> đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng <i>đối với đất công nghiệp lập trung</i>, khu công nghệ cao, khu kinh tế; 2. Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này. 3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.	sản gắn liền với đất thuê. - Bổ điểm c khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2003. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không được quyền bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. <i>Bổ sung vào điểm b quy định: "Trường hợp thể chấp tại ngân hàng ở nước ngoài do Chính phủ quyết định đối với từng trường hợp cụ thể".</i>
Điều 112. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất	Điều 157. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất	Sửa đổi, bổ sung để phù hợp với nội dung về giao đất.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này. 2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này. 3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau: a) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này. b) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 111 của Luật này.	1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này. 2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật này. 3. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ như sau: a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật này. b) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật này. c) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 156 của Luật này. 4. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được quy định như sau:	cho thuê đất

Luật Đất đai năm 2003

c) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

Điều 107. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp là pháp nhân mới được hình thành do góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Doanh nghiệp được hình thành do các bên là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai trong các trường hợp sau:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

c) Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Lý do sửa đổi

a) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật này.

b) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 157 của Luật này.

Điều 158. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật này trong các trường hợp sau:

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

2. Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

Điều mới

Luật hóa Điều 107 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

Luật Đất đai năm 2003		Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
không phải là đất thuê của Nhà nước. 2. Doanh nghiệp được hình thành do liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì doanh nghiệp liên doanh <u>không phải chuyển sang thuê đất</u>, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. 3. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh <u>không phải thuê đất</u> và có quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh. 4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh <u>không phải chuyển sang thuê đất</u>, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. 5. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn			

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
nước ngoài thì doanh nghiệp một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài phải thuê đất của Nhà nước, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai.	Điều 159. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm <i>Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:</i> 1. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 155 của Luật này. 2. Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 156 của Luật này.	Điều mới
Mục 3 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT	Mục 3 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT	
Điều 113. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây: 1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và	Điều 160. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất 1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao đất nông nghiệp trong hạn mức, đất nhân chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đất giao có thu tiền sử dụng đất, công	Sửa đổi, bổ sung: - Sửa đổi bài bỏ cụm từ "Vay vốn" hoặc "vay vốn để sản xuất, kinh doanh" trong các

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 107 của Luật này: 2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác. 3. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp chuyển nhượng có điều kiện theo quy định của Chính phủ; 4. Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất: 5. Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó; 6. Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này, tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này; 7. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt	nhân quyền sử dụng đất và đất thuê <i>trả tiền thuê đất một lần</i> cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này; b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác; c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất <i>theo quy định của pháp luật</i>; d) Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất; đ) Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó; e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 155 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật này;	điều khoản này: - Bổ quy định về bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất - Bổ quy định về mục đích trong việc thế chấp quyền sử dụng đất. Quy định của luật hiện hành được hiểu chỉ có thể chấp QSDĐ cho mục đích sản xuất, kinh doanh. Quy định này là không hợp lý, vì nhiều trường hợp người dân vay tiền vì các mục đích khác (vay tiền cho con đi học, chữa bệnh, XD nhà ở,...)

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh; 8. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh. Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê 1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này; b) Bàn, để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua, người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; c) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh; d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; 2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm	g) Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân; h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; <i>i) Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để đầu tư dự án có mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.</i> <i>Chính phủ quy định cụ thể việc tự đầu tư trên đất quy định tại điểm này.</i> 2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất <i>trả tiền thuê đất hàng năm</i> có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này; b) Bàn tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê <i>khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 170 của Luật này;</i> c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; <i>d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật dân sự.</i> đ) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá	

Luật Đất đai năm 2003

năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 113 của Luật này

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này

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

Điều 115. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**Lý do sửa đổi**

nhân theo quy định của pháp luật

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh. *Người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.*

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, *cụm công nghiệp, khu chế xuất và các khu khác có cùng chế độ sử dụng đất* thì có các quyền và nghĩa vụ sau

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

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

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

Điều 161.

Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ *loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất* có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này.

Sửa đổi, bổ sung
câu chữ

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
2. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau: a) Trường hợp chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này; b) Trường hợp chọn hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 114 của Luật này.	2. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau: a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các b, c, d, đ, e, g, h và i khoản 1 Điều 160 của Luật này; b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 160 của Luật này	
Điều 116. Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân 1. Hộ gia đình, cá nhân trước đây đã cho cơ quan nhà nước mượn đất, nay có nhu cầu sử dụng thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất cho mượn. Hồ sơ gồm có: a) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này; b) Giấy tờ cho mượn đất mà các bên đã ký kết tại thời điểm cho mượn đất; c) Đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất. 2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm xem xét, giải quyết.		Bổ Không quy định vì vấn đề này đã hết thời hiệu giải quyết theo quy định của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì giải quyết theo các phương thức sau đây: a) Trả lại quyền sử dụng đất đã mượn nếu đất đó chưa giao cho người khác sử dụng; b) Bồi thường bằng tiền hoặc giao đất mới, chỗ ở mới nếu đất đó đã giao cho người khác sử dụng. 3. Chính phủ quy định cụ thể về việc giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân.		
Điều 117. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất 1. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này. 2. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	Điều 162. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất 1. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này. 2. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	Giữ nguyên
Mục 4 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI TÔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT	Mục 4 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TÔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, TÔ CHỨC KINH TẾ LIÊN DOANH SỬ DỤNG ĐẤT	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 118. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây: 1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này; 2. Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền; 3. Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất; 4. Ngoài các quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này còn được hưởng các quyền theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập; được hưởng các quyền khác ghi trong hợp đồng thuê đất.	Điều 163. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây: 1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này; 2. Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền; 3. Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất; 4. Ngoài các quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này còn được hưởng các quyền theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập; được hưởng các quyền khác ghi trong hợp đồng thuê đất.	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 119. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam 1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này; b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này. 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này; b) Thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân thì được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm. Người được giao đất,	Điều 164. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam 1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này. b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật này. 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này; b) Thế chấp, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. <i>Người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;</i> c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; <i>người mua tài sản được Nhà nước cho thuê đất. Người được thuê đất tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;</i>	Sửa đổi, bổ sung: - Bổ sung tổ chức liên doanh - Bổ điểm c khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai năm 2003.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
thuê đất tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại; d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở. 3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này; b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; c) Cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn thuê đất; đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất; e) Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ; người mua nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.	d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở. 3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này; b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; c) Cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn thuê đất; trường hợp thế chấp tại ngân hàng ở nước ngoài do Chính phủ quyết định đối với từng trường hợp cụ thể. đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất.	

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Điều 107. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp là pháp nhân mới được hình thành do góp vốn bằng quyền sử dụng đất 2. Doanh nghiệp được hình thành do liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì doanh nghiệp liên doanh <u>không phải chuyển sang thuê đất</u>, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. 3. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh <u>không phải thuê đất</u> và có quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh. 4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh <u>không phải chuyển sang thuê đất</u>, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110	Điều 165. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh 1. <i>Tổ chức kinh tế liên doanh</i> được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 164 của Luật này. 2. <i>Tổ chức kinh tế liên doanh</i> được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; <i>giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở</i> có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 164 của Luật này. 3. <i>Tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất</i> thì được tiếp tục sử dụng đất, không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải nộp tiền thuê đất và có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật này trong các trường hợp sau: a) <i>Tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế</i>, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài; b) <i>Tổ chức kinh tế liên doanh được thành lập do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài</i>.	Điều mới Trên cơ sở Luật hóa Điều 107 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP và bổ sung thêm một số nội dung

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
của Luật Đất đai. 5. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì doanh nghiệp một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài <u>phải thuê đất của Nhà nước</u>, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai.		
Điều 120. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế 1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có các quyền, nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này; b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này. 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này; b) Bán, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm;	Điều 166. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế 1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có các quyền, nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này; b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật này. 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i> thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này; b) Bán, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm;	Sửa đổi, bổ sung: bổ sung tổ chức kinh tế liên doanh

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong thời hạn thuê đất, thuê lại đất đối với trường hợp đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê lại.	c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong thời hạn thuê đất, thuê lại đất đối với trường hợp đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê lại.	
Điều 121. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam 1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng quy định tại Điều 126 của Luật nhà ở có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này; b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà	Điều 167. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam 1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 148 và Điều 150 của Luật này; b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa	Sửa đổi bổ sung Sửa khoản 1: bỏ dẫn điều đến Luật Nhà ở. Quy định phù hợp với Điều 2 Luật số 34/2009/QH12 Sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
tính nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; c) Thê chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; d) Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật Việt Nam; đ) Cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.	theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 155 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; c) Thê chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; d) Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật Việt Nam; đ) Cho thuê, Ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.	
	Điều 168. <i>Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh thuê đất để xây dựng công trình ngầm</i> <i>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đầu tư xây dựng công trình ngầm được Nhà nước cho thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau</i> 1. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 155 của Luật này. 2. Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 156 của Luật này.	Điều mới:

MỤC 5

ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA
NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 106. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1; các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

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

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Mục 4 Chương II của Luật này.

Điều 169.

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

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

a) Có giấy chứng nhận;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các Điều 170, Điều 171, Điều 172, Điều 173, Điều 174 và Điều 175 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng

Sửa đổi, bổ sung

Được xây dựng trên cơ sở Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003

quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và có hiệu lực kể từ ngày đăng ký.

Điều 170.

Điều kiện được bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có một trong các điều kiện sau:

1. Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật,

2. Phải đăng ký bán tài sản gắn liền với đất thuê tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quyền thu hồi đất.

Trường hợp Nhà nước thực hiện quyền ưu tiên mua tài sản gắn liền với đất thuê thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất giao nhiệm vụ cho tổ chức phát triển quỹ đất mua tài sản và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp Nhà nước không mua tài sản thì chủ sở hữu tài sản được bán tài sản cho tổ chức, cá nhân khác; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo giá đất được xác định lại.

Điều mới

Nhằm kiểm soát chặt việc thực hiện của người sử dụng đất.

Điều 171.

Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp

Điều mới

Luật hóa Điều 102 của Nghị định số

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	do được Nhà nước giao đất hoặc do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng xã, phường, thị trấn để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính.	181/2004/NĐ-CP Nhằm kiểm soát chặt việc thực hiện của người sử dụng đất.
	Điều 172. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất 1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, công đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. 2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt. 3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. 4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.	Điều mới. Luật hóa Điều 103 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP Nhằm kiểm soát chặt việc thực hiện của người sử dụng đất.

Điều 173.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

Điều mới

Luật hóa Điều 104 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

Bổ khoản 1 Điều 104

Nhằm kiểm soát chặt việc thực hiện của người sử dụng đất.

Điều 174.

Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án

Điều mới

Luật hóa Điều 100 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

Nhằm kiểm soát chặt việc thực hiện của người sử dụng đất

2. Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhân chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Đối với đất trồng lúa thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 117 của Luật này.

Điều 175.

Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê được thực hiện như sau:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở chỉ được thực hiện khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở.

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với việc chuyển nhượng toàn bộ dự án cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh khi đã hoàn thành xong việc đầu tư kết cấu hạ tầng đồng bộ theo dự án đã được phê duyệt.

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng

Luật hóa Điều 101 của Nghị định số 181/2004/NĐ-Chính phủ và có sửa đổi, bổ sung

Nhằm kiểm soát chặt việc thực hiện của người sử dụng đất buộc các chủ đầu tư phải có năng lực đầu tư dự án. Tránh tình trạng giao đất cho thuê đất cho các chủ đầu tư không có năng lực.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	<i>thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng phải đáp ứng các điều kiện sau:</i> <i>a) Có đủ các điều kiện nêu tại các khoản 1 Điều 169 của Luật này;</i> <i>b) Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.</i> <i>3. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.</i>	
	Chương XII THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI	
Điều 122. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được giao đất, thuê đất 1. Việc nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất được quy định như sau: a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất Hồ gia đình, cá nhân xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của huyện,	Điều 176. Các thủ tục hành chính về đất đai 1. Các loại thủ tục hành chính về đất đai bao gồm a) Thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất b) Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, c) Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất. d) Thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.	Sửa đổi, bổ sung Chỉ quy định các loại thủ tục hành chính về đất đai

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất; b) Hồ sơ xin giao đất, thuê đất gồm đơn xin giao đất, thuê đất; dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có dự án đầu tư và bản sao giấy phép đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước.	d) Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp không có Giấy chứng nhận, giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 86 của Luật này; e) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. 2. Chính phủ quy định các thủ tục hành chính quy định tại khoản 1 Điều này.	
2. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như sau: a) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất. b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được giao đất, thuê đất. 3. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:	Điều 177. Công khai thủ tục hành chính về đất đai 1. Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai bao gồm: a) Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; b) Thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính; c) Thành phần hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính; d) Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng loại thủ tục hành chính; đ) Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính. 2. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên trang thông tin điện tử cơ sở dữ liệu quốc gia về thủ tục hành chính; trang thông tin	Sửa đổi, bổ sung Bổ sung Điều về công khai thủ tục hành chính về đất đai để thuận tiện cho người dân và doanh nghiệp biết về quy trình và thời gian trách nhiệm của các quan trong việc giải quyết từng loại thủ tục hành chính. Đồng thời biết được nghĩa vụ của mình trong quá trình thực hiện
a) Trong thời hạn không quá ba mươi ngày		

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hoàn thành việc giới thiệu địa điểm; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê, xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất; b) Căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. c) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng và người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức bán giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được giao đất, thuê đất. Điều 123. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đang sử dụng đất 1. Việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định như sau:	<i>điền từ của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện.</i> Điều 178. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai 1. Các Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp trong chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, đảm bảo thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các thủ tục hành chính khác có liên quan. 2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện thủ tục hành chính tại địa phương; quy định việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan ở địa phương để giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và các thủ tục hành chính khác có liên quan. 3. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. 4. Người sử dụng đất và người khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.	Sửa đổi, bổ sung: Bổ sung quy định trách nhiệm của cơ quan giải quyết thủ tục hành chính, trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để nâng cao trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện thủ tục hành chính. - Bổ sung việc giao cho Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự thủ tục, thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục hành chính về đất đai để phù hợp với tiến trình cải cách thủ tục hành chính chung của Chính phủ

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
a) Người xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; b) Hồ sơ xin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này (nếu có), văn bản ủy quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có). 2. Trong thời hạn không quá năm mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thực hiện các thủ tục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định mức nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận		

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin cấp biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến nơi đã nộp hồ sơ để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 124. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá bảy ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra tờ khai đăng ký, chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để chỉnh lý và chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chỉnh lý đến

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
nơi đã nhận hồ sơ để trả lại người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất. Điều 125. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép 1. Việc nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau: a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất. Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất. b) Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư. 2. Trong thời hạn không quá hai mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; xác định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất; thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.		

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày người được phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan tiếp nhận hồ sơ trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chỉnh lý cho người được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 126. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Việc nộp hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp các bên chuyển đổi phải thực

hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển đổi thực hiện nghĩa vụ tài chính

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên chuyển đổi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nơi đã nộp hồ sơ

Điều 127. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
phường, thị trấn nơi có đất. 2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp các bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nơi đã nộp hồ sơ. Điều 128. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất 1. Việc nộp hồ sơ cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là cho thuê quyền sử dụng đất) được quy định như sau: a) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp		

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; b) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. 2. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trả lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người cho thuê đất tại nơi đã nộp hồ sơ. Điều 129. Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất 1. Việc nộp hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như sau: a) Hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng		

đất;

b) Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất gồm di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Toà án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người được nhận thừa kế là người duy nhất thì hồ sơ thừa kế gồm đơn đề nghị và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất gồm văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định của tổ chức tặng cho quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp bên nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho bên nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người nhận quyền sử dụng đất nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 130. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ

1. Việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên thế chấp, bên được bảo lãnh là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thế chấp, bảo lãnh

Luật Đất đai năm 2003

bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, bảo lãnh vào hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận bảo lãnh, bên nhận thế chấp.

2. Việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, người đã thế chấp, đã được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gửi đơn xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh đến nơi đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh và thực hiện việc xoá đăng ký thế

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**Lý do sửa đổi**

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
chấp, xoá đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. 3. Việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ được quy định như sau: a) Khi bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh; trường hợp không xử lý được theo thoả thuận đã ghi trong hợp đồng thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác để thu hồi nợ hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật. b) Người nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được sử dụng đất theo mục đích đã xác định và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này trong thời hạn sử dụng đất		

còn lại, đối với đất ở thì người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

Điều 131. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn

1. Việc đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hồ sơ đăng ký góp vốn gồm hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; đối với trường hợp đủ điều kiện góp vốn thì thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp việc góp vốn phát sinh pháp nhân mới thì gửi hồ sơ đăng ký góp vốn đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho pháp nhân mới đó.

2 Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây

a) Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất

b) Một bên hoặc các bên đề nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn, trường hợp liên doanh với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chấp thuận.

c) Bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật này.

d) Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;

đ) Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; bị tuyên bố mất tích; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện.

e) Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện

3 Việc xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
a) Người sử dụng đất chấm dứt góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này gửi đơn xin xoá đăng ký góp vốn đến nơi đã đăng ký góp vốn; b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xoá đăng ký góp vốn, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc xoá đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi chấm dứt góp vốn thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. 4. Việc xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn được quy định như sau: a) Trường hợp hết thời hạn góp vốn hoặc do thoả thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại. Trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho doanh nghiệp liên doanh tiếp tục thuê đất; nếu doanh nghiệp liên doanh chấm dứt hoạt động thì Nhà nước thu hồi đất đó.		

Luật Đất đai năm 2003 Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
b) Trường hợp chấm dứt việc góp vốn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó; c) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân. Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước cho thuê đất và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất đó và tài sản đó; d) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được để thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự; đ) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị tuyên bố mất tích, mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự. e) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải		

thể hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thoả thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Chương VI

THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Chương XIII

THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

MỤC 1

THANH TRA ĐẤT ĐAI

Điều 132. Thanh tra đất đai

1 Thanh tra đất đai là thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra đất đai tại địa phương.

2 Nội dung thanh tra đất đai bao gồm:

- Thanh tra việc quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;
- Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất

Điều 179.

Thanh tra chuyên ngành đất đai

1 Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai tại địa phương.

2 Nội dung thanh tra chuyên ngành đất đai bao gồm:

Sửa đổi, bổ sung

Sửa khái niệm để phù hợp với Luật Thanh tra và khoa học hơn.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác. 3. Thanh tra đất đai có các nhiệm vụ sau đây: a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai; b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai. 4. Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của thanh tra chuyên ngành về đất đai.	a) Thanh tra việc quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp; b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác; c) Thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai. 3. Thanh tra <i>chuyên ngành</i> đất đai có các nhiệm vụ sau đây: a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai; b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai. 4. <i>Quyền và nghĩa vụ của trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, quy trình tiến hành thanh tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.</i>	
Điều 133. Quyền hạn và trách nhiệm của đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai 1. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có quyền hạn sau đây: a) Yêu cầu cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan cung cấp tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết cho việc thanh tra; b) Quyết định tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất không đúng pháp luật và chịu trách nhiệm		Bỏ Điều này vì Luật Thanh tra năm 2010 chỉ quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng đoàn thanh tra chứ không quy định quyền hạn và trách nhiệm của đoàn thanh tra. Mặt khác Luật Thanh tra đã quy định rất đầy

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
trước pháp luật về quyết định đó, đồng thời báo cáo ngay với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý; c) Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai; d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra. 2. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có trách nhiệm sau đây: a) Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng thanh tra; b) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và trình tự, thủ tục thanh tra theo quy định của pháp luật; c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận, quyết định của mình; d) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.		đủ nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng đoàn thanh tra, thành viên đoàn thanh tra, thanh tra viên, người được giao nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành. Ngoài ra, còn quy định nhiệm vụ quyền hạn của người ra quyết định thanh tra. Vì vậy Luật Đất đai không cần phải quy định lại. Nên để Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức và hoạt động của thanh tra chuyên ngành đất đai quy định.
Điều 134. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra 1. Đối tượng thanh tra có các quyền sau đây: a) Yêu cầu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thi hành công vụ giải thích rõ các yêu cầu về thanh tra; b) Giải trình trong quá trình thanh tra, tham gia ý kiến về kết luận thanh tra; trường hợp không nhất trí với kết luận thanh tra, quyết định xử lý vi phạm pháp luật của thanh tra đất đai thì có quyền khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của		Bỏ

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
pháp luật về khiếu nại, tố cáo; c) Tố cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên vi phạm lợi ích hợp pháp của mình, của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân; d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra. 2. Đối tượng thanh tra có nghĩa vụ sau đây: a) Không được cản trở, gây khó khăn cho đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ; b) Cung cấp tài liệu, giải trình các vấn đề cần thiết liên quan đến nội dung thanh tra đất đai; chấp hành các quyết định của đoàn thanh tra, thanh tra viên trong quá trình thanh tra và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi kết thúc thanh tra; c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.		
Mục 2 GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI		
Điều 135. Hoà giải tranh chấp đất đai 1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở. 2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.	Điều 180. Hoà giải tranh chấp đất đai 1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở 2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.	Sửa đổi, bổ sung: Bổ sung khoản 3: Chính phủ quy định cụ thể về việc hoà giải tranh chấp đất đai.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hoà giải tranh chấp đất đai. Thời hạn hoà giải là ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận được đơn. Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Trường hợp kết quả hoà giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển kết quả hoà giải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai.	Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hoà giải tranh chấp đất đai. Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Trường hợp kết quả hoà giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển kết quả hoà giải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai. 3. <i>Chính phủ quy định cụ thể về việc hoà giải tranh chấp đất đai.</i>	
Điều 136. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai Tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết như sau: 1. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết; 2. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ	Điều 181. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai Tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà <i>không thành</i> thì được giải quyết như sau: 1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có <i>Giấy chứng nhận</i> hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 86 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết; 2. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có <i>Giấy chứng nhận</i> hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 86 của Luật này được giải quyết như sau: a) Trường hợp tranh chấp giữa <i>hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư</i> với nhau thì <i>Chủ tịch Ủy ban</i>	Sửa đổi, bổ sung: - Nếu quy định như Luật Tổ tụng hành chính thì việc khiếu nại quyết định giải quyết tranh chấp sẽ không có điểm dừng. Vì vậy, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất sửa lại như dự thảo - Bổ sung thêm khoản 3, 4 để đảm bảo thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này được giải quyết như sau: a) Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết; quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng; b) Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.	<i>nhân dân cấp huyện giải quyết, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện theo quy định của Luật tổ tụng hành chính;</i> <i>b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện theo quy định của Luật tổ tụng hành chính;</i> <i>3. Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 2 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thì hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.</i> <i>4. Chính phủ quy định về trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 2 Điều này.</i>	
Điều 138. Giải quyết khiếu nại về đất đai 1. Người sử dụng đất có quyền khiếu nại quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai. 2. Việc giải quyết khiếu nại được thực hiện như sau: a) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã,	Điều 182. Giải quyết khiếu nại về đất đai 1. Người sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai 2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo	Sửa đổi, bổ sung: phù hợp với Điều 264 Luật số 64/2010/QH12 về Tổ tụng hành chính.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trong trường hợp khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng; b) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân; c) Thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi hành chính đó. Trong thời hạn bốn mươi lăm ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân. 3. Việc giải quyết khiếu nại về đất đai quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm trường hợp khiếu nại về quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật này.	quy định của Luật tổ tụng hành chính.	
Điều 139. Giải quyết tố cáo về đất đai 1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai. 2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về	Điều 183. Giải quyết tố cáo về đất đai 1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai. 2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về	Sửa đổi, bổ sung: Bổ từ "khiếu nại" tại khoản 2 để đảm bảo sự thống nhất

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.	quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.	với Luật khiếu nại và Luật tố cáo đã được ban hành
Mục 3 XỬ LÝ VI PHẠM		
Điều 140. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai Người nào lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, hủy hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải chuyển sang thuê đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất mà để đất bị lấn, chiếm, thất thoát thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật đối với giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị lấn, chiếm, thất thoát. Chính phủ quy định cụ thể các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và biện pháp xử lý hành chính.	Điều 184. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai 1. Người nào lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, hủy hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật. 2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải chuyển sang thuê đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất mà để đất bị lấn, chiếm, thất thoát thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật đối với giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị lấn, chiếm, thất thoát. 3. Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và Điều 185 của Luật này còn phải	Sửa đổi, bổ sung, ghép Điều 140 với Điều 142.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại. 4. Chính phủ quy định cụ thể các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và biện pháp xử lý hành chính.	
Điều 141. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.	Điều 185. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.	Giữ nguyên
Điều 142. Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 140 và Điều 141 của Luật này còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.		
Điều 143. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn	Điều 186. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai 1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.	vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai 1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương. 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.	
Điều 144. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính 1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau: a) Đối với vi phạm của cán bộ địa chính xã,	Điều 187. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính 1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau: a) Đối với vi phạm của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban	Giữ nguyên

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó; c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp. 2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.	nhân dân cấp xã; b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó; c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp. 2. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.	
Chương VII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	Chương XIV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	
Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê 1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây: đ) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã	Điều 188. Điều khoản chuyển tiếp 1. Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm (05) năm thì giải quyết như sau: a) Tổ chức kinh tế được có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 155 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.	Điều mới: - Luật mới đề xuất bổ sung nhằm xử lý một số nội dung phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành.

được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này.

Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 113 của Luật này.

b) Hộ gia đình, cá nhân thì các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và i khoản 1 Điều 160 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.

2. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, nay phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này thì có các quyền và nghĩa vụ như trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Trường hợp người đang sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh nhưng có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành được xử lý như sau:

a) Trường hợp thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật này thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này và có thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

b) Trường hợp thuộc đối tượng là tổ chức kinh tế được giao đất ở để xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê thì thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án.

c) Trường hợp thuộc đối tượng là hộ gia đình, cá nhân thì được sử dụng ổn định lâu dài.

4. Tổ chức kinh tế liên doanh được thành lập do

Bổ quy định xử lý các trường hợp đã được giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng lại thuộc trường hợp phải chuyển sang thuê theo Luật này theo nguyên tắc:

- Không gây xáo trộn tình hình sử dụng đất đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì không phải chuyển sang thuê đất.

- Những trường hợp đã được giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì <i>tổ chức kinh tế liên doanh không phải thuê đất và có quyền</i>; nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 155 của Luật Đất đai. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào <i>tổ chức kinh tế liên doanh</i>. 5. <i>Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; người 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; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đã được cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nếu có nhu cầu và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả được trừ dần vào tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật.</i> 6. <i>Hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành khi hết thời hạn nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được tiếp tục sử dụng và thời điểm tính thời hạn sử dụng đất như sau:</i>	hành.

Luật Đất đai năm 2003	Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	Lý do sửa đổi
	a) Trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 thì thời hạn năm mươi (50) năm được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013; b) Trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013 thì thời hạn năm mươi (50) năm được tính từ ngày hết thời hạn giao đất.	
Điều 145. Hiệu lực thi hành Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2004. Luật này thay thế Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001. Bãi bỏ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam năm 1994.	Điều 189. Hiệu lực thi hành 1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2014. Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực. 2. Bãi bỏ Điều 4 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009; bãi bỏ Điều 2 của Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai, Điều 264 của Luật Tổ tụng hành chính.	Sửa đổi, bổ sung:
Điều 146. Hướng dẫn thi hành 1. Chính phủ quy định về thời hạn hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất trong phạm vi cả nước. Trong thời hạn này, người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này. 2. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này.	Điều 190. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Luật; hướng dẫn những nội dung cần thiết khác của Luật này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước.	Sửa đổi, bổ sung: Điều này để Chính phủ có cơ sở hướng dẫn những vấn đề Luật quy định chưa rõ.

MỤC LỤC

PHẦN I CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT TRONG

GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI

A. CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT TRONG GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI.....	6
NGHI QUYẾT SỐ 39/2012/QH13 NGÀY 23-11-2012 CỦA QUỐC HỘI VỀ VIỆC TIẾP TỤC NÂNG CAO HIỆU LỰC, HIỆU QUẢ THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT TRONG GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI.....	6
B. QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ ĐẤT ĐAI.....	9
MỤC I: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT.....	9
1 Người sử dụng đất có những quyền gì?.....	9
2 Theo quy định của pháp luật, người sử dụng đất có những nghĩa vụ gì?.....	9
MỤC II: TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI GIỮA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ VỚI NHAU.....	9
1 Các dạng tranh chấp đất đai hay xảy ra giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau?.....	9
2 Khi có tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau, thì việc giải quyết các tranh chấp này được thực hiện như thế nào?.....	11
3 Việc khởi kiện tại tòa án để giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như thế nào?.....	12
MỤC III: KHIẾU NẠI VỀ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH HOẶC HÀNH VI HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI.....	15
1 Thế nào là quyết định hành chính?.....	15
2 Thế nào là hành vi hành chính?.....	15
3 Đề nghị cho biết: Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai được thực hiện như thế nào?.....	15
4 Pháp luật quy định về thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai như thế nào?.....	16
5 Đề nghị cho biết: Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện được pháp luật quy định như thế nào?.....	16
6 Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định như thế nào?.....	16

7. Theo quy định của pháp luật, thời hiệu khởi kiện đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính như thế nào?	17
8. Đơn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính về quản lý đất đai cần có những nội dung gì?; việc gửi đơn đến Tòa án được thực hiện như thế nào?	17
9. Đơn khởi kiện tại Tòa án để giải quyết đối với quyết định hành chính về quản lý đất đai bị Tòa án trả lại trong những trường hợp nào?	17

PHẦN II

NHỮNG QUY ĐỊNH MỚI NHẤT HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

NGHI ĐỊNH SỐ 42/2012/NĐ-CP NGÀY 11-05-2012 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT TRONG LỬA	20
THÔNG TƯ SỐ 205/2012/TT-BTC NGÀY 23-11-2012 CỦA BỘ TÀI CHÍNH HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ ĐỂ BẢO VỆ VÀ PHÁT TRIỂN ĐẤT TRONG LỬA THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 42/2012/NĐ-CP NGÀY 11/5/2012 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT TRONG LỬA	26
THÔNG TƯ SỐ 05/2007/TT-BTNMT NGÀY 30-5-2007 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	30
QUYẾT ĐỊNH SỐ 51/2008/QĐ-TTg NGÀY 24-04-2008 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VỀ CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CƠ SỞ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀNH RIÊNG CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TÀN TẬT	44
NGHI ĐỊNH SỐ 17/2006/NĐ-CP NGÀY 27-01-2006 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 187/2004/NĐ-CP VỀ VIỆC CHUYỂN CÔNG TY NHÀ NƯỚC THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN	46
THÔNG TƯ SỐ 01/2005/TT-BTNMT NGÀY 13-04-2005 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 181/2004/NĐ-CP NGÀY 29 THÁNG 10 NĂM 2004 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI	52
NGHI ĐỊNH SỐ 38/2011/NĐ-CP NGÀY 26-05-2011 CỦA CHÍNH PHỦ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 181/2004/NĐ-CP NGÀY 29 THÁNG 10 NĂM 2004, NGHỊ ĐỊNH SỐ 149/2004/NĐ-CP NGÀY 27 THÁNG 7 NĂM 2004 VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 160/2005/NĐ-CP NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2005	71
NGHI ĐỊNH SỐ 181/2004/NĐ-CP NGÀY 29-10-2004 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI	74
LUẬT SỐ 48/2010/QH12 NGÀY 17-06-2010 CỦA QUỐC HỘI VỀ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	166
NGHI ĐỊNH SỐ 69/2009/NĐ-CP NGÀY 13-08-2009 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH BỔ SUNG VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GIÁ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT BỎ THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ	170
NGHI ĐỊNH SỐ 88/2009/NĐ-CP NGÀY 19-10-2009 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT	188
NGHI ĐỊNH SỐ 84/2007/NĐ-CP NGÀY 25-05-2007 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH BỔ SUNG VỀ VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI	

ĐẤT, THỰC HIỆN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÔI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÀI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI VỀ ĐẤT ĐAI	202
---	-----

NGHỊ ĐỊNH SỐ 123/2007/NĐ-CP NGÀY 27-7-2007 CỦA CHÍNH PHỦ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16-11-2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất (Đã sửa đổi, bổ sung)	228
---	-----

NGHỊ ĐỊNH SỐ 188/2004/NĐ-CP NGÀY 16-11-2004 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT	236
---	-----

PHẦN III
BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH LUẬT ĐẤT ĐẠI HIỆN HÀNH,
DỰ THẢO SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐẠI VÀ LÝ DO SỬA ĐỔI

Sửa đổi, bổ sung	261
------------------------	-----

Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở Điều 5 của Luật Đất đai năm 2003 (có sửa đổi, bổ sung): theo hướng quy định khái quát về các quyền của đại diện chủ sở hữu. Nội dung cụ thể của từng quyền được quy định tại từng điều cụ thể ở dưới	261
---	-----

Điều mới	262
----------------	-----

Điều mới	262
----------------	-----

Điều mới	262
----------------	-----

Điều mới	263
----------------	-----

Điều mới	264
----------------	-----

Điều mới	264
----------------	-----

Quy định này nhằm bổ sung thêm một quyền mới của Nhà nước để xử lý các trường hợp nếu việc ưu tiên nhận chuyển nhượng có lợi hơn việc ban hành quyết định thu hồi đất	264
---	-----

Sửa đổi, bổ sung	264
------------------------	-----

Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở sửa đổi, bổ sung Điều 7 của Luật Đất đai năm 2003	265
--	-----

Sửa đổi, bổ sung	265
------------------------	-----

Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Luật Đất đai năm 2003	265
--	-----

Điều 23	267
----------------------	-----

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý hồ sơ địa chính gốc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính, phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ	268
---	-----

Điều 24	267
----------------------	-----

Điều 25	268
----------------------	-----

Sửa đổi, bổ sung	268
------------------------	-----

Nội dung Điều này được xây dựng trên cơ sở Điều 10 Luật Đất đai năm 2003 và có bổ sung thêm một số nội dung	268
Nội dung điểm b khoản 1 Điều này được xây dựng trên cơ sở khoản 3 Điều 6 Luật Đất đai năm 2003	269
Các Mục của Chương II Luật Đất đai năm 2003 được nâng lên thành các chương	270
Điều 137. Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính	272
- Chưa quy định thẩm quyền và phạm vi quản lý đất đai (đường địa giới) của chính quyền các địa phương đối với đất mặt nước ven biển, nên hiện nay rất khó khăn trong việc xác định tổng diện tích tự nhiên của các địa phương ven biển; dẫn đến không có cơ sở áp dụng Điều 79 (về cho thuê đất có mặt nước ven biển); làm nảy sinh tranh chấp trong việc sử dụng đất bãi bồi ven biển và mặt nước ven bờ biển mà không có cơ sở giải quyết	270
Sửa đổi, bổ sung câu chữ:	272
Bổ sung thêm cụm từ "và hướng dẫn" vào điểm a khoản 2 để Bộ TNMT không chỉ chỉ đạo mà còn ban hành quy phạm, hướng dẫn kỹ thuật, kiểm tra việc lập để bảo đảm chủ quyền và sự thống nhất	272
- Bổ sung thêm quy định cơ quan công bố kết quả kiểm kê đất đai, do pháp luật hiện hành chưa quy định vấn đề này	282
- Quy hoạch sử dụng đất chưa là căn cứ duy nhất để thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	283
5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh	286
Kỳ của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giữ nguyên theo quy định của Luật đất đai 2003	288
Sửa đổi, bổ sung:	288
Sửa đổi, bổ sung:	295
Thiết kế như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp hành chính để đảm bảo tính thống nhất về mặt pháp luật đối với các loại hình quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	295
- Điều luật mới bổ sung nội dung quy định về thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó cơ quan Tài nguyên và Môi trường các cấp có nhiệm vụ chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm gắn trách nhiệm và nâng cao chất lượng của công tác thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp	301
Luật Đất đai năm 2003 chưa có quy định về nội dung này. Qua đánh giá, tổng kết công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho thấy công tác tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được quan tâm dẫn đến nhiều hạn chế, bất cập trong công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (chất lượng quy hoạch thấp; tình pháp lý của các tổ chức, cá nhân tư vấn ...), do đó Luật mới bổ sung nội dung về điều kiện của tổ chức hoạt động tư vấn quy hoạch sử dụng đất và sẽ được Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết	302
Sửa đổi, bổ sung:	303
Quy định rõ: "Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai	

trong thời hạn không quá 30(ba mươi) ngày, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” *

303

Để đảm bảo tính liên tục trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, bổ sung thêm khoản 4 “Trong trường hợp đến thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được phê duyệt” đáp ứng yêu cầu về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng khi quy hoạch sử dụng đất của giai đoạn tiếp theo chưa được phê duyệt. Mặt khác không gây áp lực cho chính quyền trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong khi các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước chưa thực hiện hết quyền trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi mà không bố trí được nguồn lực trong khi các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước chưa thực hiện hết.

304

Luật mới đề xuất bổ sung điều này nhằm luật hóa công tác báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đưa công tác báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành một nhiệm vụ quan trọng, trên cơ sở đó nâng cao chất lượng của việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

306

Chính phủ sẽ quy định chi tiết nội dung này trong các văn bản dưới luật.

309

Sửa đổi trên cơ sở Điều 38 Luật Đất đai năm 2003

310

Sửa đổi trên cơ sở Điều 41 Luật Đất đai năm 2003 với tinh thần đã số quy đất thu hồi sẽ được đem đấu giá quyền sử dụng đất trừ trường hợp quỹ đất thu hồi vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

319

Sửa đổi, bổ sung:

321

Sửa đổi trên cơ sở Điều 44 Luật Đất đai năm 2003 và Luật hóa quy định của Chính phủ (NĐ 181, 84, 69)

321

Bổ sung thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

322

Chính phủ cần quy định chi tiết các căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, kế thừa nội dung Điều 27 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và luật hóa Điều 3 của Nghị quyết số 49/2010/QH12 ngày 19/6/2010 của Quốc hội đối với các dự án, công trình quan trọng quốc gia, NĐ 42 về quản lý đất lúa.

323

5. Trong thời gian đợi tổng kết NQ 28 của Bộ Chính trị về đổi mới đất nông lâm trường, để tăng hiệu quả sử dụng đất, đề nghị vẫn giữ như hiện hành Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho Ban quản lý rừng phòng hộ, Ban quản lý rừng đặc dụng để giao khoán cho các hộ gia đình, cá nhân

329

3. Thiểu quy định về chuyển mục đích gắn với chuyển hình thức sử dụng đất (giao đất, cho thuê đất), với chuyển quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, góp vốn), với chuyển nhượng dự án có sử dụng đất

331

Điều 132. Thanh tra đất đai

476

Điều 179

476.

Điều 133. Quyền hạn và trách nhiệm của đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai

477

Điều 134 Quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra	478
Điều 135 Hoà giải tranh chấp đất đai	479
Điều 180	479
Điều 136 Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai	480
Điều 138 Giải quyết khiếu nại về đất đai	481
Điều 139 Giải quyết tố cáo về đất đai	482
Điều 140 Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai	483
Điều 141 Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai	484
Điều 142 Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác	484
Điều 143 Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai	484
Điều 144 Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính	485
Điều 187	485
Điều 188	486
Điều 189	489
Điều 190	489

2013
CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI MỚI

VŨ DUY KHANG

Chịu trách nhiệm xuất bản:

LÊ HUY HÒA

Chịu trách nhiệm nội dung:

VŨ DUY KHANG

BIÊN TẬP:

KIM THOA

SỬA BÀN IN:

THANH TRÚC

TRÌNH BÀY BÌA VÀ NỘI DUNG

ANH THƠ

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG

175 Giảng Võ, Hà Nội

ĐT: 04.38515380; Fax: 04.38515381

Email: nxblaodong@vnn.vn

CHI NHÁNH PHÍA NAM

85 Cách mạng tháng Tám, Quận 1, TP.HCM

ĐT: 08.38390970; Fax: 08.39257205

Email: cn-nxbld@vnn.vn

In 1.000 bản, khổ 20x28 cm, tại Công ty cổ phần in bao bì và XNK tổng hợp.

Địa chỉ 1 Bis Hoàng Diệu, Q. 4, TP. HCM.

Số: 92-2012/CXB/102-02/LĐ. Nhà xuất bản cấp ngày 17-12-2012.

In xong và nộp lưu chiểu quý I năm 2013.

