CK.0000073880

CÁC NGUYÊN TẮC VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI 2016

- Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- Thu hồi đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- Các giao dịch quyền sử dụng đất: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Giá đất và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

NHÀ XUẤT BẢN HỒNG ĐỨC

UYÊN
LIỆU
4

VŨ DUY KHANG

CÁC NGUYÊN TẮC VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (2016)

NHÀ XUẤT BẢN HỒNG ĐỨC

LỜI NÓI ĐẦU

Luật Đất đai mới được Quốc hội khóa XIII kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29-11-2013, thay thế cho Luật Đất đai năm 2003 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01-7-2014.

Việc ban hành Luật Đất đai mới không chỉ góp phần tăng cường hiệu quả của việc quản lý đất đai của Nhà nước, mà còn tạo cơ chế thông thoáng cho người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình, nhằm khai thác hiệu quả các giá trị từ đất đai mang lại.

Luật Đất đai mới gồm có XIV chương và 212 điều, quy định khá tiết các quan hệ pháp luật đất đai, khắc phục được những thiếu sót và bất cập của Luật Đất đai năm 2003. Bên cạnh đó Luật Đất đai mới cũng kế thừa các quy định của Luật Đất đai năm 2003, tạo sự thuận lợi cho việc tăng cường quản lý đất đai, tạo hành lang pháp lý thông thoáng cho các chủ thể thực hiện quyền sử dụng đất của mình một cách thuận tiện.

Trong thực tiễn mặc dù pháp luật đất đai đã quy định khá đầy đủ các quan hệ pháp luật đất đai, cũng như quy định khá chi tiết các tình huống, trường hợp cần giải quyết trên thực tế trong các lĩnh vực như: Giao đất, thu hồi đất; bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất; Cấp, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất; Thực hiện các thủ tục hành chính về đất; Đấu giá quyền sử dụng đất;Giải quyết tranh chấp đất đai; Giải quyết khiếu nại tố cáo về đất đai; Xử phạt vi phạm hành chính về đất đai..., tuy nhiên việc áp dụng và triển khai trên thực tiễn còn nhiều bất cập và chưa thống nhất, đã làm giảm đi hiệu lực và hiệu quả của Luật Đất đai.

Nhằm giúp bạn đọc nói chung, những người làm công tác pháp luật nói riêng thuận tiện trong việc nghiên cứu và áp dụng Luật Đất đai mới, Tác giả đã phối hợp với Nhà xuất bản Hồng Đức cho xuất bản cuốn sách ***"Các nguyên tắc và các phương pháp áp dụng pháp luật đất đai"***.

Với cách biên soạn chi tiết và dễ hiểu cuốn sách sẽ giúp cho những người làm công tác quản lý đất đai năm vững các nguyên tắc và các kỹ năng về áp dụng pháp luật nói chung và áp dụng pháp luật đất đai nói riêng, góp phần nâng cao hiệu quả công tác áp dụng pháp luật đất đai trên thực tiễn.

Về bố cục, cuốn sách được phân thành hai phần, trong đó phần thứ nhất trình bày các nội dung về nguyên tắc và phương pháp áp dụng pháp luật đất đai; phần thứ hai là các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai được áp dụng phổ biến trên thực tế để bạn đọc tiện tra cứu và áp dụng khi cần thiết.

Do năng lực có hạn nên quá trình tuyển chọn không tránh khỏi những thiếu sót, chúng tôi mong nhận được sự góp ý, phê bình của bạn đọc gần xa.

Trân trọng giới thiệu cùng bạn đọc.

Tác giả

PHẦN THỨ NHẤT
CÁC NGUYÊN TẮC VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Chương I
KHÁI QUÁT CHUNG VỀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

I-KHÁI NIỆM, Ý NGHĨA NỘI DUNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Khái niệm áp dụng pháp luật

a) Nghĩa rộng : "Áp dụng pháp luật là hình thức thực hiện pháp luật, trong đó Nhà nước thông qua các cơ quan nhà nước hoặc nhà chức trách có thẩm quyền tổ chức cho các chủ thể pháp luật thực hiện những quy định của pháp luật hoặc tự mình căn cứ vào các quy định của pháp luật để tạo ra các quy định làm phát sinh, thay đổi, đình chỉ hoặc chấm dứt những quan hệ pháp luật cụ thể"[1]

Nói một cách khác "Áp dụng pháp luật được xem là hoạt động thực hiện pháp luật của các chủ thể có thẩm quyền, nó vừa là hình thức thực hiện pháp luật, vừa là giai đoạn mà các chủ thể có thẩm quyền tiến hành tổ chức cho các chủ thể pháp luật khác thực hiện các quy định của pháp luật".[2]

b) Nghĩa hẹp: Áp dụng pháp luật là việc cơ quan Nhà nước hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan Nhà nước giải quyết một hoặc một số vấn đề cụ thể nào đó đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể nào đó thông qua hình thức ban hành văn bản cá biệt, trên cơ sở viện dẫn (căn cứ vào) các quy định của pháp luật kết hợp với việc đối chiếu sự phù hợp giữa những trường hợp, tình huống phát sinh trên thực tế với những trường hợp hoặc tình huống đã được quy định trong các quy định của pháp luật.

2. Đặc điểm.

Áp dụng pháp luật có các đặc điểm sau đây.

a) Đặc điểm thứ nhất. Nó là hoạt động của cơ quan Nhà nước hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan Nhà nước trong quá trình thực hiện pháp luật.

Ví dụ: UBND xã ra quyết định xử phạt người vi phạm hành chính về đất đai (như hành vi lấn chiếm đất).

b) Đặc điểm thứ hai: quan Nhà nước hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan Nhà nước tổ chức cho các chủ thể pháp luật hoặc tự mình căn cứ vào quy định của pháp luật để ban hành các quy định (văn bản cá biệt) làm phát sinh thay đổi hay chấm dứt một quan hệ pháp luật cụ thể.

Ví dụ 1: UBND huyện tổ chức triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

---

[1], [2] Giáo trình lý luận về Nhà nước và pháp luật – NXB Chính trị Quốc gia năm 2010 – trang 390 - 394

trên địa bàn huyện.

Ví dụ 2: UBND huyện ra quyết định thu hồi đất của một hoặc một số hộ gia đình để thực hiện dự án xây trường học.

b) Đặc điểm thứ ba: có sự đối chiếu sự phù hợp giữa những trường hợp, tình huống phát sinh trên thực tế với những trường hợp hoặc tình huống đã được quy định trong các quy định của pháp luật để giải quyết một hoặc một số vấn đề cụ thể nào đó đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể nào đó thông qua việc ban hành loại văn bản cá biệt (xem các ví dụ trên).

3. Ý nghĩa

Vấn đề áp dụng pháp luật có ý nghĩa rất quan trọng trong hoạt động quản lý đất đai.

Nếu việc áp dụng pháp luật chính xác, sẽ dẫn đến kết quả giải quyết vụ án dân sự đúng pháp luật. Đây cũng là một trong những yêu cầu cơ bản của giải quyết án dân sự.

Việc áp dụng đúng pháp luật trong hoạt động quản lý đất đai không chỉ là một yêu cầu cơ bản quan trọng mà còn là trách nhiệm của cơ quan Nhà nước hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan Nhà nước nhằm thực hiện (tuân thủ) đầy đủ các quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra việc áp dụng đúng pháp luật trong hoạt động của Nhà nước hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan Nhà nước còn góp phần tuyên truyền, phổ biến pháp luật trong nhân dân nói chung, cho các cơ quan, tổ chức và các nhân nói riêng, tạo hiệu quả cao trong thi hành pháp luật đất đai.

4. Phạm vi áp dụng pháp luật đất đai

Phạm vi áp dụng pháp luật đất đai là khá rộng, tuy nhiên thực tế áp dụng pháp luật đất đai thường tập trung vào một số lĩnh vực chủ yếu sau:

a) Giao đất, thu hồi đất; bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất

b) Cấp, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất.

d) Thực hiện các thủ tục hành chính về đất.

đ) Đấu giá quyền sử dụng đất.

e) Tranh chấp đất đai.

g) Giải quyết khiếu nại tố cáo về đất đai.

h) Xử phạt vi phạm hành chính về đất đai.

II- CÁC BƯỚC ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Để áp dụng pháp luật đất đai theo chúng tôi cần phải tiến hành theo thứ tự từng bước thì mới có thể áp dụng chính xác và hiệu quả. Qua thực tế chúng tôi thấy rằng cần phải tiến hành qua ba bước sau đây:

1. Bước 1. Nghiên cứu nội dung sự việc và vấn đề cần giải quyết

Nghiên cứu nội dung sự việc và vấn đề cần giải quyết là nhằm hiểu rõ và nắm vững nội dung sự việc cần giải quyết trong lĩnh vực quản lý đất đai. Đây là bước khởi đầu có ý nghĩa rất quan trọng, bởi nếu không nắm vững được nội dung sự việc cũng như những vấn

để cần giải quyết thì sẽ không thể đối chiếu chính xác sự phù hợp giữa nội dung sự việc với pháp luật và sẽ dẫn đến áp dụng sai pháp luật.

2. Bước 2. Nghiên cứu xác định các quy phạm pháp luật đất đai tương ứng với sự việc và vấn đề cần giải quyết

Nghiên cứu xác định các quy phạm pháp luật đất đai tương ứng với sự việc và vấn đề cần giải quyết bao gồm việc tìm hiểu nắm vững nội dung của văn bản luật và nội dung cụ thể của quy định trong các văn bản đó, đồng thời đối chiếu, so sánh có sự phù hợp hay không với những trường hợp, tình huống phát sinh trên thực tế để xác định căn cứ giải quyết

Về nguyên tắc nếu không nghiên cứu xác định được chính xác các quy định cụ thể của pháp luật cần áp dụng đối với những trường hợp, tình huống phát sịnh trên thực tế (tức đối chiếu sai những trường hợp, tình huống thực tế với nội dung của điều luật quy định về những trường hợp, tình huống đó) thì cũng không thể giải quyết đúng đắn sự việc, làm giảm đi hiệu lực của quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai.

3. Bước 3. Ra văn bản áp dụng để giải quyết

Sau khi đã thực hiện hai bước nêu trên và đã đảm bảo sự đầy đủ và chính xác về trường hợp, tình huống và điều luật cần áp dụng, thì tiếp theo là cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước đó ra văn bản áp dụng để giải quyết. Việc ban hành văn bản áp dụng pháp luật phải bảo đảm tính hợp pháp và hợp lý, cụ thể là phải:

- Đúng về hình thức văn bản (đúng về thể thức trình bày văn bản, loại văn bản).
- Đúng thẩm quyền ban hành.
- Đúng căn cứ pháp luật áp dụng.
- Phù hợp với nội dung sự việc đang giải quyết.

III- MỘT SỐ NGUYÊN TẮC ÁP DỤNG VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

Khi áp dụng văn bản quy phạm pháp luật để giải quyết những vấn đề về đất đai cần chú ý một số nguyên tắc sau đây:

1. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực

Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước (tức hiệu lực hồi tố) thì áp dụng theo quy định đó.

2. Áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn

Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.

3. Áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau

Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau.

4. Áp dụng văn bản mới

Trong trường hợp văn bản quy phạm pháp luật mới không quy định trách nhiệm pháp lý hoặc quy định trách nhiệm pháp lý nhẹ hơn đối với hành vi xảy ra, trước ngày văn bản có hiệu lực thì áp dụng văn bản mới.

5. Áp dụng quy định của điều ước quốc tế, trừ Hiến pháp.

Việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật trong nước không được cản trở việc thực hiện điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên. Trong trường hợp văn bản quy phạm pháp luật trong nước và điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó, trừ Hiến pháp.

Chương II
PHƯƠNG PHÁP, KỸ NĂNG BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

MỤC A.
KHÁI NIỆM VỀ CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH (QUYẾT ĐỊNH CÁ BIỆT)

I- KHÁI NIỆM VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH (QUYẾT ĐỊNH CÁ BIỆT)

1- Khái niệm

Các cơ quan hành chính Nhà nước, người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính Nhà nước khi thực hiện các hoạt động quản lý hành chính, quản lý Nhà nước thuộc chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của mình luôn phải tuân theo quy định của pháp luật về hình thức văn bản để giải quyết các mối quan hệ pháp luật hành chính phát sinh trong quá trình hoạt động quản lý hành chính.

Có nhiều loại văn bản hành chính được sử dụng trong hoạt động quản lý hành chính, quản lý Nhà nước như quyết định (cá biệt), công văn, công điện, thông báo, báo cáo... Tuy các loại văn bản hành chính không có chứa đựng (không phải là văn bản) quy phạm pháp luật nhưng lại có ý nghĩa rất quan trọng trong hoạt động quản lý hành chính nói riêng và hoạt động quản lý Nhà nước nói chung.

Trong các loại văn bản hành chính nói trên thì hình thức văn bản quyết định hành chính (cá biệt) là loại văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn cả và được sử dụng giải quyết (chủ yếu là để áp dụng pháp luật) đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể (nào đó) về một vấn đề cụ thể (nào đó) trong hoạt động quản lý hành chính (chẳng hạn như kỷ luật cán bộ công chức, bổ nhiệm cán bộ, xử phạt vi phạm hành chính, khen thưởng...).

Như vậy quyết định hành chính thực chất là một văn bản áp dụng pháp luật (hay cũng chính là văn bản cá biệt).

Tại khoản 8 Điều 2 Luật khiếu nại (năm2011) nêu định nghĩa về quyết định hành chính như sau: "Quyết định hành chính là văn bản do cơ quan hành chính Nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính Nhà nước ban hành để quyết định về một vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý 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".

Với định nghĩa trên đã cho phép hiểu một cách đầy đủ, chính xác "quyết định hành chính" đồng thời cho phép phân biệt một cách cụ thể quyết định hành chính với các loại quyết định khác không phải là quyết định hành chính.

2- Đặc điểm của quyết định hành chính (hay các yếu tố nhận biết hoặc phân biệt quyết định hành chính)

Từ định nghĩa về "quyết định hành chính" ở trên cho thấy quyết định hành chính có những đặc điểm (yếu tố) sau:

- Thứ nhất: Quyết định hành chính trước hết phải là quyết định bằng văn bản.

Đây là quy định bắt buộc về hình thức đối với quyết định hành chính. Như vậy nếu một quyết định mà không phải bằng văn bản (chẳng hạn chỉ nói bằng miệng, được chuyển tải trên mạng máy tính...), thì không thể coi là quyết định hành chính.

- Thứ hai: Quyết định hành chính phải do (của) cơ quan quản lý hành chính Nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan quản lý hành chính Nhà nước ban hành.

Đây cũng là đặc điểm rất quan trọng cho phép phân biệt với các quyết định khác về mặt thẩm quyền ban hành.

Như vậy nếu quyết định không phải do cơ quan quản lý hành chính nhà nước hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan quản lý hành chính nhà nước ban hành thì đó không phải là quyết định hành chính (chẳng hạn "Quyết định đình chỉ vụ án", "Quyết định đưa vụ án ra xét xử"... Đây là một quyết định về lĩnh vực tư pháp được ban hành trong hoạt động tố tụng do Thẩm phán Tòa án ban hành).

- Thứ ba: Quyết định hành chính 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 Nhà nước.

Đặc điểm này cũng làm phân biệt quyết định hành chính với các loại quyết định khác bởi tính đặc thù là:

- Được áp dụng một lần.

- Áp dụng đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể.

- Áp dụng để giải quyết một vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính nhà nước.

Trong khi đó loại quyết định là văn bản quy phạm pháp luật hoặc quyết định trong lĩnh vực tư pháp không có hoặc thiếu tính đặc thù nêu trên.

Chẳng hạn đối với quyết định là văn bản quy phạm pháp luật thì được áp dụng nhiều lần và được áp dụng chung cho nhiều loại đối tượng khác nhau. Hoặc quyết định trong lĩnh vực tư pháp tuy cũng áp dụng một lần (như bản án, quyết định của Tòa án) cho một hoặc một số đối tượng cụ thể nhưng là để giải quyết những vấn đề (như tranh chấp hợp đồng...) trong hoạt động tư pháp chứ không phải là hoạt động trong quản lý hành chính nhà nước.

- Thứ tư: Quyết định hành chính áp dụng cho đối tượng là cá nhân, tổ chức thì không thể chuyển quyền và nghĩa vụ cho cá nhân, tổ chức khác đối với bất kỳ hình thức nào.

Đây là đặc điểm rất quan trọng (có ý nghĩa cả về lý luận và thực tiễn) của quyết

định hành chính, bởi lẽ quyết định hành chính luôn chỉ được áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể chứ không phải là các đối tượng chung chung (như quy định trong văn bản quy phạm pháp luật). Mặt khác những đối tượng bị quyết định hành chính tác động (điều chỉnh) bao giờ cũng xuất phát từ hành vi hoặc nhu cầu áp dụng pháp luật của chính đối tượng đó. Do đó khi đối tượng được (hoặc bị) áp dụng không còn thì quyết định hành chính sẽ đương nhiên chấm dứt hiệu lực mà không thể có người thừa kế hoặc tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ phát sinh từ quyết định hành chính đó.

Ví dụ 1: Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã đối với ông Nguyễn Văn A, với hình thức phạt 200.000 đồng về hành vi lấn chiếm đất. Nhưng sau khi nhận quyết định thì ông A bị chết vì tai nạn giao thông.

Trường hợp này quyết định hành chính đương nhiên chấm dứt hiệu lực vì đối tượng áp dụng đã chết.

Ví dụ 2: Ủy ban nhân dân huyện X ra quyết định tháo dỡ công trình xây dựng trái phép. Sau đó chủ sở hữu công trình đã tự phá dỡ công trình.

Trường hợp này quyết định hành chính cũng đương nhiên chấm dứt hiệu lực vì đối tượng áp dụng không còn.

Ví dụ 3: Cơ quan Y khi còn hoạt động, Giám đốc cơ quan đã ra quyết định ban hành quy chế làm việc của cơ quan áp dụng đối với cán bộ, nhân viên của cơ quan.

Sau đó cơ quan Y bị giải thể và sáp nhập vào cơ quan khác. Trường hợp này quyết định nói trên của cơ quan Y đương nhiên mất hiệu lực vì cơ quan được áp dụng đã không còn tồn tại.

Trên thực tiễn do không có quy định cụ thể của pháp luật và do nhận thức không đầy đủ nên nhiều trường hợp sau khi quyết định hành chính được ban hành mặc dù đối tượng được hoặc bị áp dụng không còn nhưng cơ quan hoặc người có thẩm quyền vẫn buộc những người khác (thường là người thừa kế) thực hiện quyết định hành chính. Đây là việc thi hành quyết định không có căn cứ pháp luật.

II- CÁC LOẠI VÀ NHÓM QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

1- Các loại quyết định hành chính

Trong thực tiễn thì việc sử dụng hình thức văn bản "Quyết định hành chính" để giải quyết những vấn đề trong hoạt động quản lý hành chính là rất đa dạng. Tuy nhiên có thể phân loại như sau:

a) Loại quyết định hành chính có áp dụng chế tài: Đây là loại quyết định hành chính mà nội dung (Điều, khoản của quyết định) bao giờ cũng áp dụng một chế tài nào đó của pháp luật (của văn bản quy phạm pháp luật) như: Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai, quyết định buộc tháo dỡ công trình xây dựng trái phép, quyết định thu hồi đất do vi phạm hành chính, quyết định truy thu thuế...

b) Loại quyết định hành chính không có áp dụng chế tài: Đây là loại quyết định mà nội dung không áp dụng chế tài của pháp luật do vấn đề và phạm vi giải quyết của quyết định chỉ áp dụng những quy định của pháp luật (của văn bản quy phạm pháp luật) không có chế tài như: Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định cấp giấy phép xây dựng, quyết định giao đất, quyết định ban hành quy chế, quyết định phê duyệt đề

án...

2- Các nhóm quyết định hành chính

Việc phân nhóm quyết định hành chính chỉ có ý nghĩa tương đối, được dựa trên đối tượng và vấn đề mà quyết định hành chính cần giải quyết. Có thể phân thành hai nhóm quyết định hành chính gồm:

a) Nhóm quyết định hành chính được áp dụng đối với cá nhân hoặc tập thể cụ thể (như quyết định giao đất...).

b) Nhóm quyết định hành chính không áp dụng đối với cá nhân, tập thể cụ thể mà áp dụng giải quyết một hoặc nhiều vấn đề cụ thể (như quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định phê duyệt bảng giá đất...).

III- MỘT SỐ NGUYÊN TẮC TRONG BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

1- Bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của hệ thống văn bản.

2- Bảo đảm (đúng quy định) về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, hình thức ban hành văn bản.

Ví dụ 1: Trước khi ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì phải lập biên bản vi phạm hành chính vì đây là thủ tục bắt buộc.

Ví dụ 2: Việc xử phạt vi phạm hành chính phải thực hiện bằng việc ra quyết định bằng văn bản do người có đủ thẩm quyền ký (có trường hợp ra thông báo để xử phạt vi phạm hành chính là sai về hình thức, thẩm quyền ban hành văn bản).

3- Bảo đảm thủ tục, thẩm quyền và hình thức khi sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc đình chỉ việc thi hành văn bản.

Cần lưu ý:

1- Về hình thức: Văn bản bị thay thế, sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ bằng hệ thống văn bản nào thì văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ cũng phải bằng hình thức văn bản đó.

Ví dụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai với mức phạt là 5.000.000 đồng.

Nếu sửa đổi hoặc bổ sung quyết định xử phạt vi phạm hành chính đó thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện cũng phải ban hành bằng hình thức một quyết định để sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ quyết định xử phạt vi phạm hành chính đã ban hành (chứ không được ban hành công văn để sửa đổi, bổ sung quyết định xử phạt vi phạm hành chính nói trên).

2- Trong trường hợp văn bản của cấp dưới trái với văn bản của cấp trên thì đồng thời với việc ra quyết định hủy bỏ quyết định hành chính hay kết luận hành vi hành chính là trái pháp luật, Tòa án cần kiến nghị với cơ quan đã ra văn bản trái với văn bản quy phạm pháp luật của cấp trên để cơ quan đó tự hủy bỏ.

IV- HIỆU LỰC CỦA QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

1- Thời điểm có hiệu lực của quyết định hành chính

Tùy theo lĩnh vực pháp luật được áp dụng của quyết định hành chính, thời điểm có hiệu lực của quyết định hành chính được xác định khi ban hành như sau:

- Có hiệu lực kể từ ngày ban hành quyết định.

- Quyết định có quy định cụ thể ngày có hiệu lực.

Tuy nhiên đối với một số loại quyết định có thể bị khiếu nại thì thời điểm có hiệu lực của quyết định lại không phụ thuộc vào việc quyết định hành chính có nêu thời điểm có hiệu lực hay không mà phải căn cứ vào quy định của Luật khiếu nại để xác định thời điểm có hiệu lực của quyết định hành chính.

Lưu ý: Thực tế cho thấy việc tính thời điểm có hiệu lực của quyết định hành chính được tính từ ngày đối tượng phải thi hành quyết định nhận được quyết định.

2- Chấm dứt hiệu lực của quyết định hành chính

Quyết định hành chính được coi là chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau đây:

- Đã thi hành xong;

- Đã bị hủy bỏ, thay thế;

- Đối tượng là vật phải thi hành quyết định không còn tồn tại.

- Đối tượng là cơ quan, tổ chức đã bị giải thể, sáp nhập (thành pháp nhân mới), chia tách thành nhiều pháp nhân khác với pháp nhân là đối tượng của quyết định hành chính.

- Đối tượng là cá nhân bị chết hoặc mất năng lực hành vi dân sự.

- Hết thời hiệu thi hành (như đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính).

MỤC B
KỸ THUẬT SOẠN THẢO, BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

I- QUY TRÌNH SOẠN THẢO, BAN HÀNH VĂN BẢN

1- Trình tự soạn thảo văn bản

Việc soạn thảo văn bản được thực hiện theo trình tự sau đây:

a) Căn cứ tính chất, nội dung của văn bản cần soạn thảo, người đứng đầu cơ quan, tổ chức giao cho đơn vị hoặc cá nhân soạn thảo hoặc chủ trì soạn thảo.

b) Đơn vị hoặc cá nhân có trách nhiệm soạn thảo văn bản thực hiện các công việc sau:

- Xác định hình thức, nội dung và mật độ, độ khẩn của văn bản cần soạn thảo;

- Thu thập, xử lý thông tin có liên quan;

- Soạn thảo văn bản;

- Trong trường hợp cần thiết, đề xuất với người đứng đầu cơ quan, tổ chức việc tham

khảo ý kiến của cơ quan, tổ chức hoặc đơn vị, cá nhân có liên quan; nghiên cứu, tiếp thu ý kiến để hoàn chỉnh bản thảo.

- Trình duyệt bản thảo kèm thao tài liệu có liên quan.

2- Duyệt bản thảo, sửa chữa, bổ sung bản thảo đã duyệt

a) Bản thảo văn bản phải do người có thẩm quyền ký văn bản duyệt.

b) Trường hợp sửa chữa, bổ sung bản thảo văn bản đã được duyệt phải trình người duyệt xem xét, quyết định.

3- Đánh máy, nhân bản văn bản

Việc đánh máy, nhân bản văn bản phải đảm bảo những yêu cầu sau;

a) Đánh máy đúng nguyên văn bản thảo, đúng thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản. Trường hợp phát hiện có sự sai sót hoặc không rõ ràng trong bản thảo thì người đánh máy phải hỏi lại đơn vị hoặc cá nhân soạn thảo hoặc người duyệt bản thảo đó;

b) Nhân bản đúng số lượng quy định;

c) Giữ gìn bí mật nội dung văn bản và thực hiện đánh máy, nhân bản theo đúng thời gian quy định.

4- Kiểm tra văn bản trước khi ban hành

a) Thủ trưởng đơn vị hoặc cá nhân chủ trì soạn thảo văn bản phải kiểm tra và chịu trách nhiệm về độ chính xác của nội dung văn bản.

b) Chánh Văn phòng các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp (sau đây gọi là Chánh Văn phòng); Trưởng phòng Hành chính ở những cơ quan, tổ chức không có văn phòng (sau đây gọi tắt là Trưởng phòng hành chính); người được giao trách nhiệm giúp đỡ người đứng đầu cơ quan, tổ chức quản lý công tác văn thư ở những cơ quan, tổ chức khác (sau đây gọi tắt là người được giao trách nhiệm) phải kiểm tra và chịu trách nhiệm về hình thức, thể thức, kỹ thuật trình bày và thủ tục ban hành văn bản.

5- Ký văn bản

a) Ở cơ quan, tổ chức làm việc theo chế độ thủ trưởng, người đứng đầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ký tất cả văn bản của cơ quan, tổ chức. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức có thể giao cho cấp phó của mình ký thay (KT.) các văn bản các thuộc lĩnh vực được phân công phụ trách.

b) Ở cơ quan, tổ chức làm việc chế độ tập thể

- Đối với những vấn đề quan trọng ở cơ quan, tổ chức mà theo quy định của pháp luật hoặc theo điều lệ của tổ chức phải được thảo luận tập thể và quyết định theo đa số, việc ký văn bản được quy định như sau:

+ Người đứng đầu cơ quan, tổ chức thay mặt (TM.) tập thể lãnh đạo ký các văn bản của cơ quan, tổ chức;

+ Cấp phó của người đứng đầu và các thành viên giữ chức vụ lãnh đạo khác được thay mặt tập thể, ký thay người đứng đầu cơ quan, tổ chức những văn bản theo ủy quyền

của người đứng đầu và những văn bản thuộc các lĩnh vực được phân công phụ trách.

- Việc ký văn bản về những vấn đề khác được thực hiện tại điểm a mục này.

c) Trong trường hợp đặc biệt, người đứng đầu cơ quan, tổ chức có thể ủy quyền cho một cán bộ phụ trách dưới mình một cấp ký thừa ủy quyền (TUQ.) một số văn bản mình phải ký. Việc giao ký thừa ủy quyền phải được quy định bằng văn bản và giới hạn trong một thời gian nhất định. Người được thừa ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác ký.

d) Người đứng đầu cơ quan, tổ chức có thể giao cho Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Hành chính hoặc Trưởng một số đơn vị ký thừa lệnh (TL.) một số loại văn bản. Việc giao ký thừa lệnh phải được quy định cụ thể trong quy chế hoạt động hoặc quy chế công tác văn thư của cơ quan, tổ chức.

đ) Khi ký văn bản không dùng bút chì; không dùng mực đỏ hoặc các thứ mực dễ phai.

II- QUẢN LÝ VĂN BẢN ĐI SAU KHI BAN HÀNH

1- Trình tự quản lý văn bản đi

Tất cả văn bản do cơ quan, tổ chức phát hành (sau đây gọi chung là văn bản đi). Văn bản đi là văn bản do cơ quan, tổ chức phát hành phải được quản lý theo trình tự sau:

a) Kiểm tra thể thức, hình thức và kỹ thuật trình bày; ghi số, ký hiệu và ngày, tháng của văn bản;

b) Đóng dấu cơ quan và đóng dấu mức độ khẩn, mật (nếu có);

c) Đăng ký văn bản đi;

d) Làm thủ tục, chuyển phát và theo dõi việc chuyển phát văn bản đi;

đ) Lưu văn bản đi.

2- Chuyển phát văn bản đi

a) Văn bản đi phải được hoàn thành thủ tục văn thư và chuyển phát ngay trong ngày văn bản đó được ký, chậm nhất là trong ngày làm việc tiếp theo.

b) Văn bản đi có thể được chuyển cho nơi nhận bằng Fax hoặc chuyển qua mạng để thông tin nhanh.

3- Việc lưu văn bản đi

a) Mỗi văn bản đi phải lưu ít nhất hai bản chính; một bản lưu tại văn thư cơ quan, tổ chức và một bản lưu trong hồ sơ.

b) Bản lưu văn bản đi tại văn thư cơ quan, tổ chức phải được sắp xếp thứ tự đăng ký.

c) Bản lưu văn bản quy phạm pháp luật và văn bản quan trọng khác của cơ quan, tổ chức phải được làm bằng loại giấy tốt, có độ pH trung tính và được in bằng mực bền lâu.

MỤC C
THỂ THỨC VĂN BẢN

I-NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Thể thức văn bản

Thể thức văn bản là tập hợp các thành phần cấu thành văn bản, bao gồm những thành phần chung áp dụng đối với các loại văn bản và các thành phần bổ sung trong những trường hợp cụ thể hoặc đối với một số loại văn bản nhất định theo quy định tại Khoản 3, Điều 1 Nghị định số 09/2010/NĐ-CP ngày 08 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 110/2004/NĐ-CP ngày 08 tháng 4 năm 2004 của Chính phủ về công tác văn thư và hướng dẫn tại Thông tư số 01/2011/TT-BNV ngày 19/01/2011 của Bộ nội vụ .

2. Kỹ thuật trình bày văn bản

Kỹ thuật trình bày văn bản quy định tại Thông tư số 01/2011/TT-BNV ngày 19/01/2011 của Bộ nội vụ bao gồm khổ giấy, kiểu trình bày, định lề trang văn bản, vị trí trình bày các thành phần thể thức, phông chữ, cỡ chữ, kiểu chữ và các chi tiết trình bày khác, được áp dụng đối với văn bản soạn thảo trên máy vi tính và in ra giấy; văn bản được soạn thảo bằng các phương pháp hay phương tiện kỹ thuật khác hoặc văn bản được làm trên giấy mẫu in sẵn; không áp dụng đối với văn bản được in thành sách, in trên báo, tạp chí và các loại ấn phẩm khác.

3. Phông chữ trình bày văn bản

Phông chữ sử dụng trình bày văn bản trên máy vi tính là phông chữ tiếng Việt của bộ mã ký tự Unicode theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 6909:2001.

4. Khổ giấy, kiểu trình bày, định lề trang văn bản và vị trí trình bày

a) Khổ giấy

Văn bản hành chính được trình bày trên khổ giấy khổ A4 (210 mm x 297 mm).

Các văn bản như giấy giới thiệu, giấy biên nhận hồ sơ, phiếu gửi, phiếu chuyển được trình bày trên khổ giấy A5 (148 mm x 210 mm) hoặc trên giấy mẫu in sẵn (khổ A5).

b) Kiểu trình bày

Văn bản hành chính được trình bày theo chiều dài của trang giấy khổ A4 (định hướng bản in theo chiều dài).

Trường hợp nội dung văn bản có các bảng, biểu nhưng không được làm thành các phụ lục riêng thì văn bản có thể được trình bày theo chiều rộng của trang giấy (định hướng bản in theo chiều rộng).

c) Định lề trang văn bản (đối với khổ giấy A4)

Lề trên: cách mép trên từ 20 - 25 mm;

Lề dưới: cách mép dưới từ 20 - 25 mm;

Lề trái: cách mép trái từ 30 - 35 mm;

Lề phải: cách mép phải từ 15 - 20 mm.

d) Vị trí trình bày các thành phần thể thức văn bản trên một trang giấy khổ A4 được thực hiện theo sơ đồ bố trí các thành phần thể thức văn bản kèm theo Thông tư số 01/2011/TT-BNV ngày 19/01/2011 của Bộ nội vụ (Phụ lục II). Vị trí trình bày các thành phần thể thức văn bản trên một trang giấy khổ A5 được áp dụng tương tự theo sơ đồ tại Phụ lục trên.

II-THỂ THỨC VÀ KỸ THUẬT TRÌNH BÀY VĂN BẢN

1. Quốc hiệu

a) Thể thức

Quốc hiệu ghi trên văn bản bao gồm 2 dòng chữ: **"CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM"** và **"Độc lập - Tự do - Hạnh phúc"**.

b) Kỹ thuật trình bày

Quốc hiệu được trình bày tại ô số 1; chiếm khoảng 1/2 trang giấy theo chiều ngang, ở phía trên, bên phải.

Dòng thứ nhất: **"CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM"** được trình bày bằng chữ in hoa, cỡ chữ từ 12 đến 13, kiểu chữ đứng, đậm;

Dòng thứ hai: **"Độc lập - Tự do - Hạnh phúc"** được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ từ 13 đến 14 (nếu dòng thứ nhất cỡ chữ 12, thì dòng thứ hai cỡ chữ 13; nếu dòng thứ nhất cỡ chữ 13, thì dòng thứ hai cỡ chữ 14), kiểu chữ đứng, đậm; được đặt canh giữa dưới dòng thứ nhất; chữ cái đầu của các cụm từ được viết hoa, giữa các cụm từ có gạch nối, có cách chữ; phía dưới có đường kẻ ngang, nét liền, có độ dài bằng độ dài của dòng chữ (sử dụng lệnh Draw, không dùng lệnh Underline), cụ thể:

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

Hai dòng chữ trên được trình bày cách nhau dòng đơn.

2. Tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản

a) Thể thức

Tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản bao gồm tên của cơ quan, tổ chức chủ quản trực tiếp (nếu có) và tên của cơ quan, tổ chức ban hành văn bản.

- Tên của cơ quan, tổ chức ban hành văn bản phải được ghi đầy đủ hoặc được viết tắt theo quy định tại văn bản thành lập, quy định chức năng nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy, phê chuẩn, cấp giấy phép hoạt động hoặc công nhận tư cách pháp nhân của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền, ví dụ:

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Tên của cơ quan, tổ chức chủ quản trực tiếp có thể viết tắt những cụm từ thông dụng như Uỷ ban nhân dân (UBND), ví dụ:

UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

UBND HUYỆN CHÂU THÀNH
PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
---

b) Kỹ thuật trình bày

Tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản được trình bày tại ô số 2; chiếm khoảng 1/2 trang giấy theo chiều ngang, ở phía trên, bên trái.

Tên cơ quan, tổ chức chủ quản trực tiếp được trình bày bằng chữ in hoa, cùng cỡ chữ như cỡ chữ của Quốc hiệu, kiểu chữ đứng. Nếu tên cơ quan, tổ chức chủ quản dài, có thể trình bày thành nhiều dòng.

Tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản trình bày bằng chữ in hoa, cùng cỡ chữ như cỡ chữ của Quốc hiệu, kiểu chữ đứng, đậm, được đặt canh giữa dưới tên cơ quan, tổ chức chủ quản; phía dưới có đường kẻ ngang, nét liền, có độ dài bằng từ 1/3 đến 1/2 độ dài của dòng chữ và đặt cân đối so với dòng chữ. Trường hợp tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản dài có thể trình bày thành nhiều dòng, ví dụ:

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Các dòng chữ trên được trình bày cách nhau dòng đơn.

3. Số, ký hiệu của văn bản

a) Thể thức

- Số của văn bản

Số của văn bản là số thứ tự đăng ký văn bản tại văn thư của cơ quan, tổ chức. Số của văn bản được ghi bằng chữ số Ả-rập, bắt đầu từ số 01 vào ngày đầu năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

- Ký hiệu của văn bản

Chữ viết tắt tên cơ quan, tổ chức và các đơn vị trong mỗi cơ quan, tổ chức hoặc lĩnh vực do cơ quan, tổ chức quy định cụ thể, bảo đảm ngắn gọn, dễ hiểu.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
TÂN PHÚ ĐÔNG

Số: 01/QĐ-UBND

b) Kỹ thuật trình bày

Số, ký hiệu của văn bản được trình bày tại ô số 3, được đặt canh giữa dưới tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản.

Từ "Số" được trình bày bằng chữ in thường, ký hiệu bằng chữ in hoa, cỡ chữ 13, kiểu chữ đứng; sau từ "Số" có dấu hai chấm; với những số nhỏ hơn 10 phải ghi thêm số 0 phía trước; giữa số và ký hiệu văn bản có dấu gạch chéo (/), giữa các nhóm chữ viết tắt ký hiệu văn bản có dấu gạch nối (-) không cách chữ, ví dụ:

Số: 19/ QĐ-UBND (Quyết định của Uỷ ban nhân dân);

4. Địa danh và ngày, tháng, năm ban hành văn bản

a) Thể thức

- Địa danh ghi trên văn bản là tên gọi chính thức của đơn vị hành chính (tên riêng của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; xã, phường, thị trấn) nơi cơ quan, tổ chức đóng trụ sở; đối với những đơn vị hành chính được đặt tên theo tên người, bằng chữ số hoặc sự kiện lịch sử thì phải ghi tên gọi đầy đủ của đơn vị hành chính đó, cụ thể như sau:

+ Địa danh ghi trên văn bản của các cơ quan, tổ chức Trung ương là tên của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi cơ quan, tổ chức đóng trụ sở, ví dụ:

Văn bản của của Bộ Tài nguyên và môi trường (có trụ sở tại thành phố Hà Nội): *Hà Nội,*

+ Địa danh ghi trên văn bản của các cơ quan, tổ chức cấp tỉnh:

* Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương: là tên của thành phố trực thuộc Trung ương, ví dụ:

Văn bản của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: *Thành phố Hồ Chí Minh*

* Đối với các tỉnh là tên của tỉnh, ví dụ:

Văn bản của Uỷ ban nhân dân tỉnh Tiền Giang: *Tiền Giang*

Trường hợp địa danh ghi trên văn bản của cơ quan thành phố thuộc tỉnh mà tên thành phố trùng với tên tỉnh thì ghi thêm hai chữ thành phố (TP.), ví dụ:

Văn bản của Uỷ ban nhân dân thành phố Bến Tre (tỉnh Bến Tre): *TP. Bến tre.*

- Ngày, tháng, năm ban hành văn bản

Ngày, tháng, năm ban hành văn bản là ngày, tháng, năm văn bản được ban hành.

Ngày, tháng, năm ban hành văn bản phải được viết đầy đủ; các số chỉ ngày, tháng, năm dùng chữ số Ả-rập; đối với những số chỉ ngày nhỏ hơn 10 và tháng 1, 2 phải ghi thêm số 0 ở trước, cụ thể:

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2009

Quận 1, ngày 10 tháng 02 năm 2010

b) Kỹ thuật trình bày

Địa danh và ngày, tháng, năm ban hành văn bản được trình bày trên cùng một dòng với số, ký hiệu văn bản, tại ô số 4, bằng chữ in thường, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ nghiêng; các chữ cái đầu của địa danh phải viết hoa; sau địa danh có dấu phẩy; địa danh và ngày, tháng, năm được đặt canh giữa dưới Quốc hiệu.

4. Tên loại và trích yếu nội dung của văn bản

a) Thể thức

Tên loại văn bản là tên của từng loại văn bản do cơ quan, tổ chức ban hành. Khi ban hành văn bản đều phải ghi tên loại, trừ công văn.

Trích yếu nội dung của văn bản là một câu ngắn gọn hoặc một cụm từ phản ánh khái quát nội dung chủ yếu của văn bản.

b) Kỹ thuật trình bày

Tên loại và trích yếu nội dung của các loại văn bản có ghi tên loại được trình bày tại ô số 5a; tên loại văn bản (nghị quyết, quyết định, kế hoạch, báo cáo, tờ trình và các loại văn bản khác) được đặt canh giữa bằng chữ in hoa, cỡ chữ 14, kiểu chữ đứng, đậm; trích yếu nội dung văn bản được đặt canh giữa, ngay dưới tên loại văn bản, bằng chữ in thường, cỡ chữ 14, kiểu chữ đứng, đậm; bên dưới trích yếu có đường kẻ ngang, nét liền, có độ dài bằng từ 1/3 đến 1/2 độ dài của dòng chữ và đặt cân đối so với dòng chữ, ví dụ:

QUYẾT ĐỊNH
Về việc thu hồi đất

5. Nội dung văn bản

a) Thể thức

- Nội dung văn bản là thành phần chủ yếu của văn bản.

Nội dung văn bản phải bảo đảm những yêu cầu cơ bản sau:

+ Phù hợp với hình thức văn bản được sử dụng;

+ Phù hợp với đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng; phù hợp với quy định của pháp luật;

+ Được trình bày ngắn gọn, rõ ràng, chính xác;

+ Sử dụng ngôn ngữ viết, cách diễn đạt đơn giản, dễ hiểu;

+ Dùng từ ngữ tiếng Việt Nam phổ thông (không dùng từ ngữ địa phương và từ ngữ nước ngoài nếu không thực sự cần thiết). Đối với thuật ngữ chuyên môn cần xác định rõ nội dung thì phải được giải thích trong văn bản;

+ Chỉ được viết tắt những từ, cụm từ thông dụng, những từ thuộc ngôn ngữ tiếng Việt dễ hiểu. Đối với những từ, cụm từ được sử dụng nhiều lần trong văn bản thì có thể viết tắt, nhưng các chữ viết tắt lần đầu của từ, cụm từ phải được đặt trong dấu ngoặc đơn ngay sau từ, cụm từ đó;

+ Khi viện dẫn lần đầu văn bản có liên quan, phải ghi đầy đủ tên loại, số, ký hiệu văn bản, ngày, tháng, năm ban hành văn bản, tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản, trích yếu nội dung văn bản .

+ Viết hoa trong văn bản hành chính được thực hiện theo Phụ lục VI - Quy định viết hoa trong văn bản hành chính.

b) Kỹ thuật trình bày

Nội dung văn bản được trình bày tại ô số 6.

Phần nội dung (bản văn) được trình bày bằng chữ in thường (được dàn đều cả hai lề),

kiểu chữ đứng; cỡ chữ từ 13 đến 14 (phần lời văn trong một văn bản phải dùng cùng một cỡ chữ); khi xuống dòng, chữ đầu dòng phải phải lùi vào từ 1cm đến 1,27cm (1 default tab); khoảng cách giữa các đoạn văn (paragraph) đặt tối thiểu là 6pt; khoảng cách giữa các dòng hay cách dòng (line spacing) chọn tối thiểu từ cách dòng đơn (single line spacing) hoặc từ 15pt (exactly line spacing) trở lên; khoảng cách tối đa giữa các dòng là 1,5 dòng (1,5 lines).

Đối với những văn bản có phần căn cứ pháp lý để ban hành thì sau mỗi căn cứ phải xuống dòng, cuối dòng có dấu "chấm phẩy", riêng căn cứ cuối cùng kết thúc bằng dấu "phẩy".

6. Quyền hạn, chức vụ, họ tên và chữ ký của người có thẩm quyền

a) Thể thức

- Việc ghi quyền hạn của người ký được thực hiện như sau:

+ Trường hợp ký thay mặt tập thể thì phải ghi chữ viết tắt "TM." (thay mặt) vào trước tên tập thể lãnh đạo hoặc tên cơ quan, tổ chức, ví dụ:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN	**TM. HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN**

+ Trường hợp ký thay người đứng đầu cơ quan, tổ chức thì phải ghi chữ viết tắt "KT." (ký thay) vào trước chức vụ của người đứng đầu, ví dụ:

KT. CHỦ TỊCH **PHÓ CHỦ TỊCH**	**KT. GIÁM ĐỐC** **PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trường hợp cấp phó được giao phụ trách thì thực hiện như cấp phó ký thay cấp trưởng;

- Chức vụ của người ký

Chức vụ ghi trên văn bản là chức vụ lãnh đạo chính thức của người ký văn bản trong cơ quan, tổ chức; chỉ ghi chức vụ như Bộ trưởng (Bộ trưởng, Chủ nhiệm), Thứ trưởng, Chủ tịch, Phó Chủ tịch, Giám đốc, Phó Giám đốc, Q. Giám đốc (Quyền Giám đốc) v.v..., không ghi những chức vụ mà Nhà nước không quy định như: cấp phó thường trực, cấp phó phụ trách, v.v...; không ghi lại tên cơ quan, tổ chức, trừ các văn bản liên tịch, văn bản do hai hay nhiều cơ quan, tổ chức ban hành; việc ký thừa lệnh, ký thừa ủy quyền do các cơ quan, tổ chức quy định cụ thể bằng văn bản.

Chức danh ghi trên văn bản do các tổ chức tư vấn (không thuộc cơ cấu tổ chức của cơ quan được quy định tại quyết định thành lập; quyết định quy định chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức của cơ quan) ban hành là chức danh lãnh đạo của người ký văn bản trong ban hoặc hội đồng. Đối với những ban, hội đồng không được phép sử dụng con dấu của cơ quan, tổ chức thì chỉ ghi chức danh của người ký văn bản trong ban hoặc hội đồng, không được ghi chức vụ trong cơ quan, tổ chức.

Đối với văn bản giao dịch; văn bản của các tổ chức sự nghiệp giáo dục, y tế, khoa học hoặc lực lượng vũ trang được ghi thêm học hàm, học vị, quân hàm.

b) Kỹ thuật trình bày

Quyền hạn, chức vụ của người ký được trình bày tại ô số 7a; chức vụ khác của người ký được trình bày tại ô số 7b; các chữ viết tắt quyền hạn như: "TM.", "KT.", "TL.", "TUQ." hoặc quyền hạn và chức vụ của người ký được trình bày chữ in hoa, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, đậm.

Họ tên của người ký văn bản được trình bày tại ô số 7b; bằng chữ in thường, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, đậm, được đặt canh giữa so với quyền hạn, chức vụ của người ký.

Chữ ký của người có thẩm quyền được trình bày tại ô số 7c.

7. Dấu của cơ quan, tổ chức

a) Việc đóng dấu trên văn bản được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 26 Nghị định số 110/2004/NĐ-CP ngày 08 tháng 4 năm 2004 của Chính phủ về công tác văn thư và quy định của pháp luật có liên quan; việc đóng dấu giáp lai đối với văn bản, tài liệu chuyên ngành và phụ lục kèm theo được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 26 Nghị định số 110/2004/NĐ-CP.

b) Dấu của cơ quan, tổ chức được trình bày tại ô số 8; dấu giáp lai được đóng vào khoảng giữa mép phải của văn bản hoặc phụ lục văn bản, trùm lên một phần các tờ giấy; mỗi dấu đóng tối đa 05 trang văn bản.

8. Nơi nhận

a) Thể thức

Nơi nhận xác định những cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân nhận văn bản và có trách nhiệm như để xem xét, giải quyết; để thi hành; để kiểm tra, giám sát; để báo cáo; để trao đổi công việc; để biết và để lưu.

Nơi nhận phải được xác định cụ thể trong văn bản. Căn cứ quy định của pháp luật; căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, tổ chức và quan hệ công tác; căn cứ yêu cầu giải quyết công việc, đơn vị hoặc cá nhân soạn thảo hoặc chủ trì soạn thảo có trách nhiệm đề xuất những cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân nhận văn bản trình người ký văn bản quyết định.

Đối với văn bản chỉ gửi cho một số đối tượng cụ thể thì phải ghi tên từng cơ quan, tổ chức, cá nhân nhận văn bản; đối với văn bản được gửi cho một hoặc một số nhóm đối tượng nhất định thì nơi nhận được ghi chung, ví dụ:

Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;

- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Đối với những văn bản có ghi tên loại, nơi nhận bao gồm từ "Nơi nhận" và phần liệt kê các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân nhận văn bản.

Đối với công văn hành chính, nơi nhận bao gồm hai phần:

- Phần thứ nhất bao gồm từ "Kính gửi", sau đó là tên các cơ quan, tổ chức hoặc đơn vị, cá nhân trực tiếp giải quyết công việc;

- Phần thứ hai bao gồm từ "Nơi nhận", phía dưới là từ "Như trên", tiếp theo là tên

các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan khác nhận văn bản.

b) Kỹ thuật trình bày

Nơi nhận được trình bày tại ô số 9a và 9b.

Phần nơi nhận tại ô số 9a được trình bày như sau:

- Từ "Kính gửi" và tên các cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân nhận văn bản được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng;

- Sau từ "Kính gửi" có dấu hai chấm; nếu công văn gửi cho một cơ quan, tổ chức hoặc một cá nhân thì từ "Kính gửi" và tên cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân được trình bày trên cùng một dòng; trường hợp công văn gửi cho hai cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân trở lên thì xuống dòng; tên mỗi cơ quan, tổ chức, cá nhân hoặc mỗi nhóm cơ quan, tổ chức, cá nhân được trình bày trên một dòng riêng, đầu dòng có gạch đầu dòng, cuối dòng có dấu chấm phẩy, cuối dòng cuối cùng có dấu chấm; các gạch đầu dòng được trình bày thẳng hàng với nhau dưới dấu hai chấm.

Phần nơi nhận tại ô số 9b (áp dụng chung đối với công văn hành chính và các loại văn bản khác) được trình bày như sau:

- Từ "Nơi nhận" được trình bày trên một dòng riêng (ngang hàng với dòng chữ "quyền hạn, chức vụ của người ký" và sát lề trái), sau có dấu hai chấm, bằng chữ in thường, cỡ chữ 12, kiểu chữ nghiêng, đậm;

- Phần liệt kê các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân nhận văn bản được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ 11, kiểu chữ đứng; tên mỗi cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân hoặc mỗi nhóm cơ quan, tổ chức, đơn vị nhận văn bản được trình bày trên một dòng riêng, đầu dòng có gạch đầu dòng sát lề trái, cuối dòng có dấu chấm phẩu; riêng dòng cuối cùng bao gồm chữ "Lưu" sau có dấu hai chấm, tiếp theo là chữ viết tắt "VT" (Văn thư cơ quan, tổ chức), dấu phẩy, chữ viết tắt tên đơn vị (hoặc bộ phận) soạn thảo văn bản và số lượng bản lưu (chỉ trong trường hợp cần thiết), cuối cùng là dấu chấm.

9. Các thành phần khác

a) Thể thức

- Đối với những văn bản có phạm vi, đối tượng được phổ biến, sử dụng hạn chế, sử dụng các chỉ dẫn về phạm vi lưu hành như "TRẢ LẠI SAU KHI HỌP (HỘI NGHỊ)", "XEM XONG TRẢ LẠI", "LƯU HÀNH NỘI BỘ".

- Đối với công văn, ngoài các thành phần được quy định có thể bổ sung địa chỉ cơ quan, tổ chức; địa chỉ thư điện tử (E-Mail); số điện thoại, số Telex, số Fax; địa chỉ trang thông tin điện tử (Website).

- Đối với những văn bản cần được quản lý chặt chẽ về số lượng bản phát hành phải có ký hiệu người đánh máy và số lượng bản phát hành.

- Trường hợp văn bản có phụ lục kèm theo thì trong văn bản phải có chỉ dẫn về phụ lục đó. Phụ lục văn bản phải có tiêu đề; văn bản có từ hai phụ lục trở lên thì các phụ lục phải được đánh số thứ tự bằng chữ số La Mã.

- Văn bản có hai trang trở lên thì phải đánh số trang bằng chữ số Ả-rập.

b) Kỹ thuật trình bày

- Dấu chỉ mức độ khẩn

Con dấu các độ khẩn được khắc sẵn hình chữ nhật có kích thước 30mm x 8mm, 40mm x 8mm và 20mm x 8mm, trên đó các từ "KHẨN", "THƯỢNG KHẨN", "HỎA TỐC" và "HỎA TỐC HẸN GIỜ" trình bày bằng chữ in hoa, phông chữ Times New Roman cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, đậm và đặt cân đối trong khung hình chữ nhật viền đơn. Dấu độ khẩn được đóng vào ô số 10b. Mực để đóng dấu độ khẩn dùng màu đỏ tươi.

- Các chỉ dẫn về phạm vi lưu hành

Các chỉ dẫn về phạm vi lưu hành trình bày tại ô số 11; các cụm từ "TRẢ LẠI SAU KHI HỌP (HỘI NGHỊ)", "XEM XONG TRẢ LẠI", "LƯU HÀNH NỘI BỘ" trình bày cân đối trong một khung hình chữ nhật viền đơn, bằng chữ in hoa, phông chữ Times New Roman, cỡ chữ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, đậm.

- Địa chỉ cơ quan, tổ chức; địa chỉ thư điện tử (E-Mail); số điện thoại, số Telex, số Fax; địa chỉ Trang thông tin điện tử (Website).

Các thành phần này được trình bày tại ô số 14 trang thứ nhất của văn bản, bằng chữ in thường, cỡ chữ từ 11 đến 12, kiểu chữ đứng, dưới một đường kẻ nét liền kéo dài hết chiều ngang của vùng trình bày văn bản.

- Ký hiệu người đánh máy và số lượng bản phát hành

Được trình bày tại ô số 13; ký hiệu bằng chữ in hoa, số lượng bản bằng chữ số Ả-rập, cỡ chữ 11, kiểu chữ đứng.

- Phụ lục văn bản

Phụ lục văn bản được trình bày trên các trang riêng; từ "Phụ lục" và số thứ tự của phụ lục được trình bày thành một dòng riêng, canh giữa, bằng chữ in thường, cỡ chữ 14, kiểu chữ đứng, đậm; tên phụ lục được trình bày canh giữa, bằng chữ in hoa, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, đậm.

- Số trang văn bản

Số trang được trình bày tại góc phải ở cuối trang giấy (phần footer) bằng chữ số Ả-rập, cỡ chữ 13-14, kiểu chữ đứng, không đánh số trang thứ nhất. Số trang của phụ lục được đánh số riêng theo từng phụ lục.

MỤC D
SỬA ĐỔI, HỦY BỎ, THAY THẾ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

I- CĂN CỨ SỬA ĐỔI, HỦY BỎ, THAY THẾ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

1- Sau khi quyết định hành chính được ban hành thì quyết định đó vẫn có thể được sửa đổi, hủy bỏ hoặc thay thế bởi cơ quan quản lý hành chính nhà nước hoặc người có thẩm quyền của cơ quan quản lý hành chính nhà nước hoặc Tòa án (Tòa án chỉ quyết định hủy bỏ quyết định hành chính bằng một bản án hành chính).

Tuy nhiên để sửa đổi, hủy bỏ hoặc thay thế một quyết định hành chính thì phải có căn cứ, nghĩa là phải xem xét đến tính hợp pháp của quyết định hành chính, trên cơ sở đó cơ quan quản lý hành chính nhà nước, người có thẩm quyền trong cơ quan quản lý hành chính nhà nước hoặc Tòa án căn cứ vào thẩm quyền được pháp luật quy định để ra quyết định sửa đổi, hủy bỏ hoặc thay thế quyết định hành chính.

2- Để xem xét một quyết định hành chính (là một loại văn bản hành chính)

có hợp pháp hay không thì cần phải xem xét, đánh giá và kết luận về tính hợp pháp của văn bản. Văn bản hợp pháp là văn bản bảo đảm đủ các điều kiện sau đây:

a) Được ban hành đúng căn cứ pháp lý:

Văn bản được ban hành đúng căn cứ pháp lý là văn bản:

- Có căn cứ pháp lý cho việc ban hành.

- Những căn cứ pháp lý đó đang có hiệu lực pháp luật vào thời điểm ban hành.

- Cơ quan, Thủ trưởng đơn vị trình dự thảo văn bản có thẩm quyền trình theo quy định của pháp luật.

- Những đề nghị để ban hành văn bản là hợp pháp.

b) Được ban hành đúng thẩm quyền

Thẩm quyền ban hành văn bản bao gồm thẩm quyền về hình thức và thẩm quyền về nội dung.

- Thẩm quyền về hình thức áp dụng là: chỉ những cơ quan, người có thẩm quyền mới được ban hành những văn bản theo quy định cụ thể của pháp luật.

- Thẩm quyền về nội dung áp dụng là: việc cơ quan, người có thẩm quyền chỉ được ban hành các văn bản phù hợp với thẩm quyền của mình được pháp luật cho phép hoặc đã được phân công, phân cấp.

c) Nội dung của văn bản phù hợp với quy định của pháp luật

Các văn bản được ban hành theo thẩm quyền phải phù hợp với Hiến pháp, luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, lệnh, quyết định của Chủ tịch nước, nghị quyết, nghị định của Chính phủ, quyết định, chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên. Cụ thể như sau:

- Phù hợp với nội dung, mục đích của pháp luật.

- Phù hợp với những nguyên tắc cơ bản về tổ chức và hoạt động của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và những nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam.

- Phù hợp với các điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia.

d) Văn bản được ban hành đúng thể thức và kỹ thuật trình bày

Thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản bao gồm;

- Tiêu đề (tiêu ngữ, quốc hiệu);

- Tên cơ quan ban hành;

- Số và ký hiệu (ghi năm ban hành ở giữa số và ký hiệu);

- Địa danh, ngày, tháng, năm ban hành; tên loại văn bản, trích yếu;

- Nội dung;

- Viết đúng chính tả, ngữ pháp tiếng Việt và văn phong pháp luật;

- Nơi nhận; chữ ký;

- Đóng dấu.

II- HÌNH THỨC SỬA ĐỔI, HỦY BỎ, THAY THẾ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

Để đảm bảo thứ bậc và hiệu lực pháp luật của văn bản khi sửa đổi hủy bỏ, thay thế quyết định hành chính thì cơ quan quản lý hành chính nhà nước, người có thẩm quyền trong cơ quan quản lý hành chính nhà nước phải ban hành một quyết định hành chính để sửa đổi, hủy bỏ hoặc thay thế quyết định hành chính khi có căn cứ xác định quyết định hành chính đó không bảo đảm tính hợp pháp.

Đối với Tòa án thì việc hủy bỏ quyết định hành chính được thực hiện theo thủ tục tố tụng hành chính hoặc thủ tục tố tụng dân sự.

III- SỬA ĐỔI QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

Sau khi ban hành quyết định hành chính thì cơ quan quản lý hành chính nhà nước, người có thẩm quyền trong cơ quan quản lý hành chính nhà nước có thể ra quyết định sửa đổi một phần hoặc toàn bộ quyết định hành chính đã ban hành nếu phát hiện quyết định hành chính đó không bảo đảm tính hợp pháp.

Việc ra quyết định sửa đổi quyết định hành chính đã ban hành có thể do tự phát hiện, trước khi quyết định đó bị khiếu nại hoặc khi giải quyết khiếu nại (ra quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu hoặc lần hai, hoặc trước khi Tòa án đưa vụ án hành chính ra xét xử nếu quyết định hành chính bị khiếu kiện đến Tòa án và được thụ lý giải quyết theo thủ tục tố tụng hành chính hoặc thủ tục tố tụng das6n sự.

IV- HỦY BỎ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

Việc hủy bỏ quyết định hành chính được thực hiện khi có căn cứ xác định quyết định hành chính đó trái pháp luật (không bảo đảm tính hợp pháp).

Tuy nhiên về thẩm quyền hủy bỏ quyết định hành chính so với việc sửa đổi quyết định hành chính thì việc hủy bỏ quyết định hành chính có mở rộng hơn, cụ thể là những cơ quan, người có thẩm quyền sau đây:

- Cơ quan quản lý hành chính nhà nước, người có thẩm quyền trong cơ quan quản lý hành chính nhà nước đã ban hành quyết định hành chính cần bị hủy bỏ.

- Người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần 2 theo quy định của Luật khiếu nại.

- Tòa án (trong trường hợp có khiếu kiện quyết định hành chính và được Tòa án thụ lý giải quyết theo thẩm quyền).

V- THAY THẾ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

Việc thay thế quyết định hành chính này bằng một quyết định hành chính khác được thực hiện trong phạm vi hẹp và thẩm quyền cũng bị giới hạn hơn so với việc sửa đổi, hủy bỏ quyết định hành chính.

Về phạm vi thì chỉ có quyết định hành chính là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai (trước đây còn gọi là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng) đã có hiệu lực pháp luật mới có thể bị xem xét và thay thế bằng một quyết định mới. Theo đó người đã ra quyết định giải quyết khiếu nại lần hai khi phát hiện có tình tiết mới hoặc quyết định giải quyết khiếu nại đó có vi phạm pháp luật gây thiệt hại đến lợi ích của nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, cơ quan, tổ chức hoặc có yêu cầu của những người có thẩm quyền (do Luật khiếu nại quy định) thì phải tự xem xét lại để ban hành quyết định mới thay thế quyết định giải quyết khiếu nại có vi phạm pháp luật.

Chương III
THỦ TỤC GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH [3]

I- KHÁI QUÁT VỀ KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

1- Khiếu nại và đặc điểm khiếu nại quyết định hành chính

a) Khiếu nại là việc công dân, cơ quan, tổ chức hoặc cán bộ, công chức theo thủ tục do Luật Khiếu nại (năm 2011) quy định đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xem xét lại quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước hoặc quyết định kỷ luật cán bộ, công chức khi có căn cứ cho rằng quyết định hoặc hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình[4].

b) Khiếu nại có những đặc điểm cơ bản sau:

- Thứ nhất: "Khiếu nại" là một "quyền" của công dân, cơ quan, tổ chức hoặc cán bộ, công chức được pháp luật quy định (tại Luật khiếu nại) và bảo đảm thực hiện.

- Chủ thể của "khiếu nại" là:

+ Công dân;

+ Cơ quan, tổ chức;

+ Cán bộ, công chức.

- Thứ hai: Các chủ thể thực hiện quyền khiếu nại quyết định hành chính bằng cách đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền (tức người bị khiếu nại) xem xét lại quyết định hành chính, khi có căn cứ cho rằng quyết định đó là trái pháp luật và xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

2- Quyền khiếu nại

Công dân, cơ quan, tổ chức có quyền khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước khi có căn cứ cho rằng quyết định, hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Cán bộ, công chức có quyền khiếu nại quyết định kỷ luật của người có thẩm quyền khi có căn cứ cho rằng quyết định đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

3- Phạm vi khiếu nại

Phạm vi khiếu nại theo quy định của Luật khiếu nại chỉ giới hạn đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, người có thẩm quyền của cơ quan hành chính nhà nước và quyết định kỷ luật của cơ quan, tổ chức đối với cán bộ, công chức.

---

[3] Cuốn sách này chỉ trình bày khiếu nại đối với quyết định hành chính.

[4] Điều 2 Luật khiếu nại năm 2011.

Như vậy các quyết định, hành vi mà không phải của cơ quan hành chính nhà nước, của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước thì không thuộc phạm vi khiếu nại và giải quyết khiếu nại mà Luật khiếu nại điều chỉnh (quy định).

Đối với quyết định kỷ luật mà không phải là áp dụng đối với cán bộ, công chức (chẳng hạn quyết định kỷ luật đối với người lao động trong doanh nghiệp) thì cũng không thuộc phạm vi khiếu nại và giải quyết khiếu nại mà Luật khiếu nại điều chỉnh (quy định).

Nhìn chung tất cả các loại quyết định hành chính đều có thể là đối tượng khiếu nại. Tuy nhiên, thực tế cho thấy hầu như chỉ những quyết định hành chính (văn bản cá biệt) được áp dụng đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể như quyết định kỷ luật cán bộ, công chức, quyết định thu hồi đất, quyết định xử phạt vi phạm hành chính... (tức những quyết định hành chính có tác động trực tiếp đến quyền, lợi ích của chủ thể bị điều chỉnh bởi quyết định hành chính) thì mới bị khiếu nại.

Còn các quyết định hành chính chỉ áp dụng chung chung đối với một vấn đề nào đó (chẳng hạn quyết định thành lập một đơn vị, một cơ quan, quyết định ban hành quy chế, điều lệ...) thì cơ bản rất ít hoặc không phát sinh khiếu nại.

II- THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH[5]

1- Thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã và Thủ trưởng cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi chung là cấp xã), Thủ trưởng cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có thẩm quyền giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của người có trách nhiệm do mình quản lý trực tiếp.

2- Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện

Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là cấp huyện) có thẩm quyền:

a) Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình.

b) Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính mà Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, thủ trưởng cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện đã giải quyết lần đầu nhưng còn khiếu nại hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng nhưng chưa được giải quyết.

3- Thẩm quyền của Thủ trưởng cơ quan thuộc Sở và cấp tương đương

Thủ trưởng cơ quan thuộc Sở và cấp tương đương (như Trưởng phòng, ban thuộc Sở) có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của cán bộ, công chức do mình quản lý trực tiếp.

4- Thẩm quyền của Giám đốc Sở và cấp tương đương thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Giám đốc sở và cấp tương đương thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc

---

[5] Phần này biên soạn theo Luật khiếu nại năm 2011. Tuy nhiên không biên soạn phần thủ tục khiếu nại đối với quyết định kỷ luật cán bộ, công chức.

Trung ương có thẩm quyền:

a) Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của cán bộ, công chức do mình quản lý trực tiếp;

b) Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Thủ trưởng cơ quan thuộc Sở và cấp tương đương đã giải quyết nhưng còn khiếu nại hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng nhưng chưa được giải quyết.

5- Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) có thẩm quyền:

a) Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình;

b) Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở hoặc cấp tương đương đã giải quyết lần đầu nhưng còn khiếu nại hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng nhưng chưa được giải quyết.

6- Thẩm quyền giải quyết của Thủ trưởng cơ quan thuộc Bộ, thuộc cơ quan ngang Bộ, thuộc cơ quan thuộc Chính phủ

Thủ trưởng cơ quan thuộc Bộ (như Vụ trưởng, Cục trưởng, Trưởng ban...), thuộc cơ quan ngang Bộ, thuộc cơ quan thuộc Chính phủ có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của mình, của cán bộ, công chức do mình quản lý trực tiếp.

7- Thẩm quyền của Bộ trưởng

a) Giải quyết khiếu nại lần đầu đối với quyết định hành chính của mình, của cán bộ, công chức do mình quản lý trực tiếp;

b) Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Thủ trưởng cơ quan thuộc bộ đã giải quyết lần đầu nhưng còn khiếu nại;

c) Giải quyết khiếu nại lần hai đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cò nội dung thuộc thẩm quyền quản lý nhà nước của bộ ngành đã giải quyết lần đầu nhưng còn khiếu nại hoặc khiếu nại lần đầu đã hết thời hạn nhưng nhưng chưa được giải quyết..

8- Thẩm quyền của Tổng thanh tra

Tổng thanh tra có thẩm quyền:

a) Giúp Thủ tướng Chính phủ theo dõi, kiểm tra, đôn đốc các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, thi hành quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật.

b)Trường hợp phát hiện có hành vi vi phạm pháp luật về khiếu nại gây thiệt hại đến lợi ích của nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, cơ quan, tổ chức thì kiến nghị Thủ tướng Chính phủ hoặc kiến nghị người có thẩm quyền áp dụng biện pháp cần thiết để chấm dứt vi phạm, xem xét trách nhiệm, xử lý đối với người vi phạm.

9- Thẩm quyền của Chánh thanh tra các cấp

a) Giúp thủ trưởng cơ quan quản lý nhà nước cùng cấp tiến hành kiểm tra, xác minh,

kết luận, kiến nghị việc giải quyết khiếu nại thuộc thẩm quyền của Thủ trưởng cơ quan quản lý nhà nước cùng cấp khi được giao.

b) Giúp thủ trưởng cơ quan quản lý nhà nước cùng cấp theo dõi, kiểm tra, đôn đốc các cơ quan thuộc quyền quản lý trực tiếp của thủ trưởng trong việc tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, thi hành quyết định giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật về khiếu nại gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, cơ quan, tổ chức thì kiến nghị thủ trưởng cơ quan quản lý nhà nước cùng cấp hoặc kiến nghị người có thẩm quyền áp dụng biện pháp cần thiết để chấm dứt vi phạm, xem xét trách nhiệm, xử lý đối với người vi phạm.

10- Thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ

Thủ tướng Chính phủ có thẩm quyền:

a) Lãnh đạo công tác giải quyết khiếu nại của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp.

b) Xử lý các kiến nghị của Tổng thanh tra Chính phủ.

III- THỦ TỤC GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH

1- Thụ lý đơn khiếu nại

a) Thụ lý đơn khiếu nại lần đầu:

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết của mình và không thuộc một trong các trường hợp không được thụ lý (theo quy định tại Điều 11 Luật khiếu nại) giải quyết thì người giải quyết khiếu nại lần đầu phải thụ lý để giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại biết; trường hợp không thụ lý để giải quyết thì phải nêu rõ lý do.

Lưu ý: Trong trường hợp việc khiếu nại được thực hiện thông qua người đại diện thì người đại diện phải có giấy tờ chứng minh tính hợp pháp của việc đại diện (như giấy ủy quyền, Hộ khẩu....) và việc khiếu nại phải thực hiện đúng theo thủ tục quy định.

b) Thụ lý đơn khiếu nại lần hai:

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết của mình và không thuộc một trong các trường hợp không được thụ lý giải quyết, người giải quyết khiếu nại lần hai phải thụ lý để giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại biết; trường hợp không thụ lý để giải quyết thì phải thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại và nêu rõ lý do.

c) Những vấn đề cần chú ý khi thụ lý đơn khiếu nại

Khi tiếp nhận đơn khiếu nại thì người có trách nhiệm giải quyết cần chú ý các vấn đề sau đây:

- Kiểm tra tư cách người khiếu nại (nếu họ nộp đơn trực tiếp hoặc trình bày trực tiếp) để xác định họ có phải là người có quyền khiếu nại hay không.

- Kiểm tra đơn và hồ sơ khiếu nại để hướng dẫn người khiếu nại thực hiện đúng quy định của Luật khiếu nại về đơn khiếu nại.

- Yêu cầu người khiếu nại cung cấp tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khiếu nại (nếu

họ chưa nộp kèm theo đơn hoặc nộp còn thiếu).

- Làm biên nhận đơn hồ sơ giao cho người khiếu nại nếu họ nộp trực tiếp để đảm bảo là việc nhận đơn, hồ sơ là hợp lệ, đúng pháp luật.

- Khi hướng dẫn, giải thích cho người khiếu nại nên nêu rõ các quyền, nghĩa vụ của người khiếu nại, đồng thời cần giải thích rõ điều luật, văn bản pháp luật liên quan để người khiếu nại nắm vững thực hiện.

2- Những trường hợp không được thụ lý đơn khiếu nại

Khiếu nại thuộc một trong các trường hợp sau đây không được thụ lý để giải quyết:

Khiếu nại thuộc một trong các trường hợp sau đây không được thụ lý giải quyết:

a) Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong nội bộ cơ quan nhà nước để chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ, công vụ; quyết định hành chính, hành vi hành chính trong chỉ đạo điều hành của cơ quan hành chính cấp trên với cơ quan hành chính cấp dưới; quyết định hành chính có chứa đựng các quy phạm pháp luật do cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền ban hành theo trình tự, thủ tục của pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật; quyết định hành chính, hành vi hành chính thuộc phạm vi bí mật nhà nước trong các lĩnh vực quốc phòng, an ninh, ngoại giao theo danh mục do Chính phủ quy định;

b) Quyết định hành chính, hành vi hành chính bị khiếu nại không liên quan trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khiếu nại;

c) Người khiếu nại không có năng lực hành vi dân sự đầy đủ mà không có người đại diện hợp pháp;

d) Người đại diện không hợp pháp thực hiện khiếu nại;

đ) Đơn khiếu nại không có chữ ký hoặc điểm chỉ của người khiếu nại;

e) Thời hiệu, thời hạn khiếu nại đã hết mà không có lý do chính đáng;

g) Khiếu nại đã có quyết định giải quyết khiếu nại lần hai;

h) Có văn bản thông báo đình chỉ việc giải quyết khiếu nại mà sau 30 ngày người khiếu nại không tiếp tục khiếu nại;

y) Việc khiếu nại đã được Tòa án thụ lý hoặc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định của Toà án, trừ quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính của Tòa án.

3- Quyền, nghĩa vụ của người bị khiếu nại (cũng là người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu)

3.1- Veà quyeàn:

Người bị khiếu nại có các quyền sau đây:

a) Đưa ra chứng cứ về tính hợp pháp của quyết định hành chính, hành vi hành chính bị khiếu nại;

b) Được biết, đọc, sao chụp, sao chép các tài liệu, chứng cứ do người giải quyết khiếu nại thu thập để giải quyết khiếu nại, trừ thông tin, tài liệu thuộc bí mật nhà nước;

c) Yêu cầu cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan đang lưu giữ, quản lý thông tin, tài liệu liên quan tới nội dung khiếu nại cung cấp thông tin, tài liệu đó cho mình trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày có yêu cầu để giao cho người giải quyết khiếu nại, trừ thông tin,

tài liệu thuộc bí mật nhà nước;

d) Nhận quyết định giải quyết khiếu nại lần hai.

3.2- Về nghĩa vụ:

Người bị khiếu nại có các nghĩa vụ sau đây:

a) Tham gia đối thoại hoặc ủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia đối thoại;

b) Chấp hành quyết định xác minh nội dung khiếu nại của cơ quan, đơn vị có thẩm quyền giải quyết khiếu nại;

c) Cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nội dung khiếu nại, giải trình về tính hợp pháp, đúng đắn của quyết định hành chính, hành vi hành chính bị khiếu nại khi người giải quyết khiếu nại hoặc cơ quan, đơn vị kiểm tra, xác minh yêu cầu trong thời hạn 7 ngày, kể từ ngày có yêu cầu;

d) Chấp hành nghiêm chỉnh quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật;

đ) Sửa đổi hoặc hủy bỏ quyết định hành chính, chấm dứt hành vi hành chính bị khiếu nại;

e) Bồi thường, bồi hoàn thiệt hại do quyết định hành chính, hành vi hành chính trái pháp luật của mình gây ra theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

4- Quyền, nghĩa vụ của người giải quyết khiếu nại lần đầu

4.1-Người giải quyết khiếu nại lần đầu có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người khiếu nại, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày có yêu cầu để làm cơ sở giải quyết khiếu nại;

b) Quyết định áp dụng, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp theo quy định tại Điều 35 của Luật này.

4.2- Người giải quyết khiếu nại lần đầu có các nghĩa vụ sau đây:

a) Tiếp nhận khiếu nại và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại, cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền chuyển khiếu nại đến và cơ quan thanh tra nhà nước cùng cấp về việc thụ lý giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính bị khiếu nại;

b) Giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính khi người khiếu nại yêu cầu;

c) Tổ chức đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;

d) Gửi quyết định giải quyết khiếu nại cho người khiếu nại và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc giải quyết khiếu nại của mình; trường hợp khiếu nại do cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền chuyển đến thì phải thông báo kết quả giải quyết cho cơ quan, tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật;

đ) Cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ liên quan đến nội dung khiếu nại khi người

khiếu nại yêu cầu; cung cấp hồ sơ giải quyết khiếu nại khi người giải quyết khiếu nại lần hai hoặc Tòa án yêu cầu.

3. Người giải quyết khiếu nại lần đầu giải quyết bồi thường, bồi hoàn thiệt hại do quyết định hành chính, hành vi hành chính gây ra theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

Ngoài ra người giải quyết khiếu nại lần đầu thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

5- Quyền, nghĩa vụ của người giải quyết khiếu nại lần hai

5.1- Người giải quyết khiếu nại lần hai có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người khiếu nại, người bị khiếu nại, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày có yêu cầu để làm cơ sở giải quyết khiếu nại;

b) Quyết định áp dụng, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp theo quy định tại Điều 35 của Luật này;

c) Triệu tập cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia đối thoại;

d) Trưng cầu giám định;

đ) Tham khảo ý kiến của Hội đồng tư vấn khi xét thấy cần thiết.

5.2- Người giải quyết khiếu nại lần hai có các nghĩa vụ sau đây:

a) Tiếp nhận, thụ lý, lập hồ sơ vụ việc khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết;

b) Kiểm tra, xác minh nội dung khiếu nại;

c) Tổ chức đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;

d) Ra quyết định giải quyết khiếu nại và công bố quyết định giải quyết khiếu nại;

đ) Cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nội dung khiếu nại khi người khiếu nại, người bị khiếu nại hoặc Tòa án yêu cầu.

Ngoài ra người giải quyết khiếu nại lần hai thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

6- Thời hạn giải quyết khiếu nại

a) Thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu:

Thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 30 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết khiếu nại có thể kéo dài hơn, nhưng không quá 45 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết.

Ở vùng sâu, vùng xa đi lại khó khăn thì thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 45 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết khiếu nại có thể kéo dài hơn, nhưng không quá 60 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết.

b) Thời hạn giải quyết khiếu nại lần hai:

Thời hạn giải quyết khiếu nại lần hai không quá 45 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết khiếu nại có thể kéo dài hơn, nhưng

không quá 60 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết.

Ở vùng sâu, vùng xa đi lại khó khăn thì thời hạn giải quyết khiếu nại lần hai không quá 60 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết; đối với vụ việc phức tạp thì thời hạn giải quyết khiếu nại có thể kéo dài hơn, nhưng không quá 70 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết.

7- Tạm đình chỉ việc thi hành quyết định hành chính bị khiếu nại

Trong quá trình giải quyết khiếu nại, nếu xét thấy việc thi hành quyết định hành chính bị khiếu nại sẽ gây hậu quả khó khắc phục, thì người giải quyết khiếu nại lần đầu phải ra quyết định tạm đình chỉ thi hành quyết định đó. Thời hạn tạm đình chỉ không vượt quá thời gian còn lại của thời hạn giải quyết lần đầu. Quyết định tạm đình chỉ phải được gửi cho người khiếu nại, người có quyền, lợi ích liên quan và những người có trách nhiệm thi hành khác. Khi xét thấy lý do của việc tạm đình chỉ không còn thì phải hủy bỏ ngay quyết định tạm đình chỉ đó.

8- Gặp gỡ đối thoại với người khiếu nại

a) Trong quá trình giải quyết khiếu nại lần đầu:

Theo quy định tại Điều 30 Luật khiếu nại thì:

- Trong quá trình giải quyết khiếu nại lần đầu, nếu yêu cầu của người khiếu nại và kết quả xác minh nội dung khiếu nại còn khác nhau thì người giải quyết khiếu nại tổ chức đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền và nghĩa vụ liên quan, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để làm rõ nội dung khiếu nại, yêu cầu của người khiếu nại và hướng giải quyết khiếu nại; việc đối thoại phải tiến hành công khai, dân chủ.

- Người giải quyết khiếu nại có trách nhiệm thông báo bằng văn bản với người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền và nghĩa vụ liên quan, cơ quan, tổ chức có liên quan biết thời gian, địa điểm, nội dung việc đối thoại.

- Khi đối thoại, người giải quyết khiếu nại phải nêu rõ nội dung cần đối thoại, kết quả xác minh nội dung khiếu nại; người tham gia đối thoại có quyền trình bày ý kiến, đưa ra chứng cứ liên quan đến khiếu nại và yêu cầu của mình.

Việc đối thoại phải được lập thành biên bản; biên bản phải ghi rõ ý kiến của những người tham gia, kết quả đối thoại, có chữ ký hoặc điểm chỉ của người tham gia; trường hợp người tham gia đối thoại không ký, điểm chỉ xác nhận thì phải ghi rõ lý do; biên bản này được lưu vào hồ sơ vụ việc khiếu nại.

- Kết quả đối thoại là một trong các căn cứ để giải quyết khiếu nại.

b) Trong quá trình giải quyết khiếu nại lần hai:

Theo quy định tại Điều 39 Luật khiếu nại thì:

Trong quá trình giải quyết khiếu nại lần hai, người giải quyết khiếu nại tiến hành đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền và nghĩa vụ liên quan, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để làm rõ nội dung khiếu nại, yêu cầu của người khiếu nại, hướng giải quyết khiếu nại. Việc tổ chức đối thoại lần hai thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật này.

9- Quyết định giải quyết khiếu nại

a) Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu:

Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu phải có các nội dung sau đây:

- Ngày, tháng, năm ra quyết định;

- Tên, địa chỉ của người khiếu nại, người bị khiếu nại;

- Nội dung khiếu nại;

- Kết quả xác minh nội dung khiếu nại, căn cứ pháp luật để giải quyết khiếu nại;

- Kết quả đối thoại (nếu có);

- Kết luận nội dung khiếu nại (là đúng, đúng một phần hoặc sai toàn bộ);

- Giữ nguyên, sửa đổi hoặc hủy bỏ một phần hay toàn bộ quyết định hành chính bị khiếu nại; giải quyết các vấn đề cụ thể trong nội dung khiếu nại;

- Việc bồi thường cho người bị thiệt hại (nếu có);

- Quyền khiếu nại lần hai, quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án.

Lưu ý: Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu phải được công bố công khai.

b) Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai:

Người giải quyết khiếu nại lần hai phải ra quyết định giải quyết khiếu nại bằng văn bản. Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai phải có các nội dung sau đây;

- Ngày, tháng, năm ra quyết định;

- Tên, địa chỉ của người khiếu nại, người bị khiếu nại;

- Nội dung khiếu nại;

- Kết luận giải quyết của người giải quyết khiếu nại lần đầu;

- Kết quả, xác minh nội dung khiếu nại;

- Kết luận nội dung khiếu nại là đúng, đúng một phần hoặc sai toàn bộ. Trong trường hợp khiếu nại là đúng hoặc đúng một phần thì yêu cầu người có quyết định hành chính bị khiếu nại sửa đổi, hủy bỏ một phần hay toàn bộ quyết định hành chính bị khiếu nại;

- Việc bồi thường cho người bị thiệt hại (nếu có);

- Quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án.

Lưu ý: Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai phải được gửi cho người khiếu nại, người bị khiếu nại, người giải quyết khiếu nại lần đầu, người có quyền, lợi ích liên quan, người đã chuyển đơn đến trong thời hạn chậm nhất là 7 ngày, kể từ ngày có quyết định giải quyết.

Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai phải được công bố công khai.

Chương IV
MỘT SỐ MẪU VĂN BẢN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (VĂN BẢN CÁ BIỆT) THÔNG DỤNG

Mẫu số 01: **THÔNG BÁO VỀ VIỆC NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC**

Cục Thuế:.....
Chi cục Thuế:.....

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

Số: .....TB/...

....., *ngày*..... *tháng* ..... *năm* .....

THÔNG BÁO

Về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

I. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số ...../VPĐK ngày ..... tháng ..... năm 20..... của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ....., cơ quan Thuế thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

A. ĐỐI VỚI THUÊ ĐẤT

1. Tên người nộp thuế:

- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền:

- Mã số thuế (nếu có): Số điện thoại:

- Ngành nghề kinh doanh:

2. Đại lý thuế (nếu có):

- Mã số thuế:

- Địa chỉ:

3. Thửa đất số: Thuộc tờ bản đồ số:

4. Loại đường/khu vực:

5. Vị trí (1, 2, 3, 4...):

6. Mục đích sử dụng đất:

7. Nguồn gốc đất,*(Nhà nước cho thuê/chuyển từ giao sang thuê...):*

8. Thời hạn thuê đất (năm):

9.Diện tích đất thuê (m^2):

9.1. Diện tích phải nộp tiền thuê :

9.2. Diện tích không phải nộp tiền thuê :

10. Hình thức thuê đất (trả tiền một lần/trả tiền hàng năm)

11. Giá đất tính tiền thuê đất tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất

11.1. Giá đất tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (đồng/m^2/năm):

11.2. Giá đất tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê (đồng/m^2):

12. Mức tỷ lệ (%) giá đất tính thu tiền thuê đất:

13. Tổng số tiền thuê đất phải nộp

13.1. Số tiền thuê đất phải nộp một năm tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất:

13.2. Số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê:

14. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

14.1. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả cho ngân sách nhà nước:

14.2. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước được trừ vào tiền thuê đất:

15. Miễn, giảm tiền thuê đất:

15.1. Miễn tiền thuê đất

15.1.1. Lý do miễn:

15.1.2. Thời gian miễn:

15.1.3. Số tiền miễn (đồng):

15.2. Giảm tiền thuê đất

15.2.1. Lý do giảm:

15.2.2. Số tiền giảm (đồng):

16. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng):

16.1. Số tiền còn phải nộp trong trường hợp không được miễn, giảm

16.1.1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

16.1.2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

16.2. Số tiền còn phải nộp trong trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất:

16.3. Số tiền còn phải nộp trong trường hợp được giảm một phần tiền thuê đất

16.3.1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

16.3.2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

(Viết bằng chữ:)

17. Số tiền thuê đất còn phải nộp trong trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

17.1. Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm:

17.2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

(Viết bằng chữ:)

18. Địa điểm nộp:

19. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là ngày...tháng...năm...

B. ĐỐI VỚI THUÊ MẶT NƯỚC

1. Tên người thuê mặt nước:

- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền:

- Mã số thuế (nếu có): Số điện thoại:

- Ngành nghề kinh doanh:

2. Đại lý thuế (nếu có):

- Mã số thuế:

- Địa chỉ:

3. Vị trí mặt nước

4. Mục đích sử dụng mặt nước:

5. Thời hạn thuê mặt nước (năm):

6. Diện tích mặt nước thuê (m^2):

7. Hình thức thuê mặt nước (trả tiền thuê một lần/trả tiền thuê hàng năm)

8. Đơn giá thuê mặt nước:

8.1. Đối với trường hợp thuê trả tiền hàng năm (đồng/m^2/năm):

8.2. Đối với trường hợp thuê trả tiền một lần (đồng/m^2/thời gian thuê):

9. Số tiền thuê mặt nước phải nộp

9.1. Số tiền thuê mặt nước phải nộp một năm:

9.2. Số tiền thuê mặt nước phải nộp một lần cho cả thời gian thuê:

10. Miễn, giảm tiền thuê mặt nước:

10.1. Miễn tiền thuê mặt nước:

10.1.1. Lý do miễn:

10.1.2. Thời gian miễn:

10.1.3. Số tiền miễn (đồng):

10.2. Giảm tiền thuê mặt nước:

10.2.1. Lý do giảm:

10.2.2. Số tiền giảm (đồng):

16. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng):

(Viết bằng chữ:)

Quá ngày phải nộp theo quy định mà người thuê đất, thuê mặt nước chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với ... *(Tên cơ quan thuế)*... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: .....

....*(Tên cơ quan thuế)*... thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA THÔNG BÁO**
...,Ngày .... tháng .... năm ...	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có)	

II. PHẦN TÍNH TIỀN CHẬM NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có):

1. Số ngày chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật:

2. Số tiền chậm nộp tiền thuê đất (đồng):

(Viết bằng chữ:.....)

..., Ngày ..... tháng ..... năm ...

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 02: **QUYẾT ĐỊNH VỀ VIỆC MIỄN GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC**

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
--------	----------
Số: ...../QĐ-.....	....., *ngày..... tháng ..... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước cho....

(tên người nộp thuế)....

CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số ..... ngày ..... tháng ..... năm .... của ..... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Thuế/Cục thuế/Chi cục thuế;

Căn cứ văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước số ..... ngày ... tháng... năm... (đối với tổ chức) hoặc đơn đề nghị (đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài) kèm theo hồ sơ của .....*(tên người nộp thuế, mã số thuế, địa chỉ)*....;

Theo đề nghị của .....;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước cho .....(*tên người nộp thuế, mã số thuế*)....., trong thời gian..... năm, với tổng số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn (giảm) là.....đồng (Bằng chữ: .....).

Điều 2. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

...(*Tên người nộp thuế*)..., ...(*trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế*)... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
RA QUYẾT ĐỊNH
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Mẫu số 03: **THÔNG BÁO NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Cục Thuế:.....
Chi cục Thuế:.....

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

Số: .....TB/...

....., *ngày*..... *tháng* ..... *năm* .....

THÔNG BÁO NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số ...../VPĐK ngày ..... tháng ..... năm 20..... của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, số liệu xác định của Sở Tài chính về tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có), cơ quan Thuế xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất như sau:

1. Tên người nộp tiền sử dụng đất:
- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền:
- Mã số thuế (nếu có): Số điện thoại:
2. Đại lý thuế hoặc người được uỷ quyền (nếu có)
- Mã số thuế
- Địa chỉ
3. Thửa đất số: Thuộc tờ bản đồ số:
4. Tên đường/khu vực:
5. Vị trí (1, 2, 3, 4...):
6. Mục đích sử dụng đất:
7. Nguồn gốc đất *(Nhà nước giao/chuyển từ thuê sang giao...):*
8. Thời hạn giao đất (năm):
9.Diện tích đất (m^2):
9.1. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất:
9.1.1. Đất ở:
- Trong hạn mức giao đất ở
- Ngoài hạn mức giao đất ở
9.1.2. Đất nghĩa trang, nghĩa địa:
9.1.3. Trường hợp khác:
9.2. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất:
10. Hình thức sử dụng đất:
11. Giá đất tính tiền sử dụng đất (đồng/m2)
12. Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng:

13 . Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo mức:

13.1. Chênh lệch giữa giá 2 loại đất khi chuyển mục đích:

13.2. bằng 50% chênh lệch giữa giá 2 loại đất:

13.3. bằng 50% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:

13.4. bằng 100% tiền sử dụng đất

13.5. Trường hợp khác:

14. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp (đồng):

15. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có):

15.1. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả cho ngân sách nhà nước:

15.2. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất:

16. Miễn, giảm tiền sử dụng đất:

16.1. Miễn tiền sử dụng đất

16.1.1. Lý do miễn:

16.1.2. Thời gian miễn:

16.1.3. Số tiền miễn (đồng):

16.2. Giảm tiền sử dụng đất

16.2.1. Lý do giảm:

16.2.2. Số tiền giảm (đồng):

17. Số tiền thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng QSDĐ đã trả được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (đồng):

18. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng): (18 = 14 – 16 -15 hoặc 17)

(Viết bằng chữ:)

19. Số tiền sử dụng đất còn phải nộp trong trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp:

(Viết bằng chữ:)

20. Địa điểm nộp:

21. Thời hạn nộp tiền:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo này, người nộp thuế phải nộp 50% tiền sử dụng đất phải nộp.

Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người nộp thuế phải nộp 50% tiền sử dụng đất phải nộp còn lại

Quá ngày phải nộp theo quy định mà người nộp tiền sử dụng đất chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp tiền sử dụng đất liên hệ với ... *(Tên cơ quan thuế)*... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: .....

....*(Tên cơ quan thuế)*... thông báo để người nộp tiền sử dụng đất được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN	THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA THÔNG BÁO
...,Ngày .... tháng .... năm ...	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có))	

II. PHẦN TÍNH TIỀN CHẬM NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (nếu có):

1. Số ngày chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

2. Số tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (đồng):

(Viết bằng chữ:.....)

..., Ngày ..... tháng ..... năm ...

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 04: **QUYẾT ĐỊNH VỀ VIỆC MIỄN GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
--------	----------
Số: ...../QĐ-.....	....., *ngày..... tháng ..... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc miễn (giảm) tiền sử dụng đất đối với ...

(tên tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân)....

CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số ..... ngày ..... tháng ..... năm .... của ..... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Thuế/Cục thuế/Chi cục thuế;

Căn cứ văn bản (đơn) đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất số ..... ngày ... tháng... năm... kèm theo hồ sơ về đất .....;

Theo đề nghị của .....;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Miễn (giảm) tiền sử dụng đất cho .....(*tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân*)..... tại địa chỉ khu đất .... có diện tích.....m2 đất, với tổng số tiền sử dụng đất được miễn (giảm) là: .....đồng (Bằng chữ: .....), trong đó:

Lý do được miễn (giảm) tiền sử dụng đất:

Điều 2. Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

...(*Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân*)..., ...(*trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế*)... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận*:**	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH**
- Như Điều 2;	*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*
- Lưu: VT;	

Mẫu số 05- MẪU QUYẾT ĐỊNH (CÁ BIỆT)

TÊN CQ, TC CẤP TRÊN [1] TÊN CƠ QUAN, TỔ CHỨC [2] --------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------
Số:...../QĐ-(3)	..... (4)....., *ngày..... tháng ..... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH

Về .....(5) .....

THẨM QUYỀN BAN HÀNH (6)

Căn cứ: .....(7).....

.....

Xét đề nghị của .....

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: .....(8).....

Điều 2: .....

Điều ... : .....

Nơi nhận: -.....; -.....; -Lưu: VT, ... (10). A.XX(11)	**QUYỀN HẠN, CHỨC VỤ CỦA NGƯỜI KÝ** (9) *(chữ ký, dấu)* Nguyễn Văn A

Ghi chú:

(1) Tên cơ quan, tổ chức cấp trên (nếu có)

(2) Tên cơ quan, tổ chức hoặc chức danh Nhà nước ban hanh quyết định

(*) Đối với quyết định (cá biệt), không ghi năm ban hàng giữa số và ký hiệu của văn bản.

(3) Chữ viết tắt tên cơ quan, tổ chức hoặc chức danh Nhà nước ban hành quyết định

(4) Địa danh. (5) Trích yếu nội dung quyết định

(6) Nếu thẩm quyền ban hành quyết định thuộc về người đứng đầu cơ quan, tổ chức thì ghi chức vụ của người đứng đầu (ví dụ: Bổ trưởng Bộ..., Cục trưởng Cục..., Viện trưởng Viện..., Chủ tịch UBND...); nếu thẩm quyền ban hành quyết định thuộc về tập thể lãnh đạo hoặc cơ quan, tổ chức thì ghi tên tập thể hoặc tên cơ quan, tổ chức đó (ví dụ... Hội đồng..., Ủy ban nhân dân...)

(7) Nêu các căn cứ trực tiếp để ban hành quyết định.

(8) Nội dung văn bản.

(9) Quyền hạn, chức vụ người ký như Bộ trưởng, Cục trưởng, Giám đốc, Viện trưởng...; trường hợp ký thay mặt tập thể lãnh đạo thì ghi chữ viết tắt "TM" vào trước tên cơ quan, tổ chức hoặc tên tập thể lãnh đạo (ví dụ: TM. Ủy ban nhân dân, TM. Ban Thường vụ, TM. Hội đồng...); trường hợp cấp phó được giao ký thay người đứng đầu cơ quan thì ghi chữ viết tắt "KT" vào trước chức vụ của người đứng đầu, bên dưới ghi chức vụ của người ký văn bản; các trường hợp khác thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 7 Mục II của Thông tư này.

(10) Chữ viết tắt tên đơn vị soạn thảo và số lượng bản lưu (nếu cần).

(11) Ký hiệu người đánh máy, nhân bản và số lượng bản phát hành (nếu có).

Mẫu số 06- MẪU QUYẾT ĐỊNH (CÁ BIỆT) (BAN HÀNH, PHÊ DUYỆT MỘT VĂN BẢN KHÁC) (*)

TÊN CQ, TC CẤP TRÊN TÊN CƠ QUAN, TỔ CHỨC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...../QĐ.....	*....., ngày..... tháng ..... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành (Phê duyệt).....(1) .....

THẨM QUYỀN BAN HÀNH

Căn cứ: .....

.....

Xét đề nghị của .....

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định định này (Phê duyệt)..... (2) .....

.....

Điều 2: .....

.....

Điều ... : .....

.....

Nơi nhận: -.....; -.....; -Lưu: VT, ...A.XX	**CHỨC VỤ CỦA NGƯỜI KÝ** *(chữ ký, dấu)* Nguyễn Văn A

Ghi chú:

(*) Mẫu này áp dụng đối với các quyết định (cá biệt) ban hành hay phê duyệt một văn bản khác như quy chế, quy định, chương trình, kế hoạch, đề án, phương án.

(1)(2) Tên của văn bản được ban hành kèm theo quyết định hoặc được phê duyệt

Mẫu số 07- MẪU QUY CHẾ, QUY ĐỊNH (BAN HÀNH KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH)(*)

TÊN CQ, TC CẤP TRÊN TÊN CƠ QUAN, TỔ CHỨC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY CHẾ (QUY ĐỊNH)

.....(1).....

(Ban hàng kèm theo Quyết định số ...../QĐ-.....
ngày ..... tháng ..... năm 200... của .....)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: .....

.....

Điều 2: .....

.....

Điều ... : .....

.....

Chương II

Điều ... .

.....

Điều ... .

.....

Chương .....

Điều ... .

.....

Điều ... .

.....

CHỨC VỤ CỦA NGƯỜI KÝ

(chữ ký, dấu)

Nguyễn Văn A

Ghi chú:

(*) Mẫu này áp dụng đối với quy chế, quy định được ban hành theo quyết định (cá biệt), bố cục có thể bao gồm chương, mục, điều, khoản, điểm.

(1) Trích yếu nội dung của bản quy chế (quy định)

Mẫu số 8- MẪU QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH .....(1)	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ...../200/QĐ-UB	*....., ngày ..... tháng ..... năm 20....*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN .....

Về việc .....(2) .....

ỦY BAN NHÂN DÂN .....

-Căn cứ ..... (3) .....

-Căn cứ ..... (4) .....

-Theo đề nghị của .....(5).....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: .....(6).....

Điều 2 .....

Điều 3.....(7).....

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

(Ký tên và đóng dấu)

-Nơi nhận:

-.....;

-Lưu ....

Chú thích:

1) Nếu là văn bản áp dụng quy phạm pháp luật thì ghi thêm ở phần ký hiệu chữ viết tắt của công việc cụ thể như: QĐ-UBND

2) Ghi trích yếu nội dung quyết định.

3) Thường ghi Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân.

4) Ghi văn bản có liên quan trực tiếp đến nội dung quyết định.

5) Theo đề nghị của ai, tại văn bản số ... ngày ... tháng ... về việc...

6) Nếu ban hành văn bản phụ kèm theo thì ghi "Ban hành kèo theo quyết ...".

7) Quy định về hiệu lực thi hành và đối tượng phải thi hành.

Mẫu số 9- MẪU QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH .....(1)** Số: ...../200/QĐ-CT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Địa danh., ngày ..... tháng ..... năm 20....*

QUYẾT ĐỊNH
CỦA CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN .....
Về việc .....

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN .....

-Căn cứ .....(1) .....

-Theo đề nghị của ....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: .....(6) .....

Điều 2 ....

Điều 3.....(7) .....

CHỦ TỊCH

-Nơi nhận:
-.....;
-Lưu ....

(*Ký tên và đóng dấu*)

Chú thích:

1) Ghi văn bản có liên quan trực tiếp đến nội dung quyết định.

2) Nếu ban hành văn bản phụ kèm theo thì ghi "Ban hành kèm theo quyết định...".

3) Quy định về hiệu lực thi hành và đối tượng phải thi hành.

Mẫu số 10- MẪU QUYẾT ĐỊNH CỦA THỦ TRƯỞNG CÁC CƠ QUAN HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN CHUYÊN MÔN (Ở TRUNG ƯƠNG VÀ ĐỊA PHƯƠNG)

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH .....(1)	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
SỞ .....(1)	*Địa danh., ngày ..... tháng ..... năm 20....*
Số: ...../20 /QĐ,../	

QUYẾT ĐỊNH CỦA (2) .....
Về việc .....(3) .....

THỦ TRƯỞNG .....(4) .....

-Căn cứ .....(5) .....

-Căn cứ .....(6) .....

-Theo đề nghị của .....(7) .....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: .....(8) .....

Điều 2 .....

Điều 3.....(9) .....

THỦ TRƯỞNG (10) .....

-Nơi nhận: *(Ký tên và đóng dấu)*

-.....;

-Lưu ....

Chú thích:

(1) Ghi tắt các cơ quan quản lý hành chính Nhà nước chuyên môn. Ví dụ Sở Công nghiệp: SCN. Sở tư pháp: STP.

(2) Ghi chức vụ người đứng đầu cơ quan quản lý hành chính Nhà nước chuyên môn.

(3) Tóm tắt nội dung của Quyết định.

(4) Ghi chức vụ Giám đốc, Trưởng ban, Trưởng phòng cơ quan quản lý hành chính Nhà nước chuyên môn.

(5) Ghi văn bản thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan.

(6) Ghi văn bản liên quan trực tiếp đến nội dung quyết định.

(7) Theo đề nghị của ai, tại văn bản số ... ngày ... tháng ... năm... về việc

(8) Nội dung quyết định.

(9) Ghi chức vụ của người đứng đầu cơ quan quản lý hành chính Nhà nước chuyên môn

(10) người đứng đầu cơ quan

Mẫu số 11- MẪU QUYẾT ĐỊNH CỦA THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CƠ SỞ CỦA BỘ MÁY HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC

Tên cơ quan chủ quản **Đơn vị trực thuộc** Số: ...../200/QĐ(1)	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Địa danh., ngày ..... tháng ..... năm 20....*

QUYẾT ĐỊNH

của thủ trưởng đơn vị cơ sở .....(2).....

Về việc (3) .....

Thủ trưởng đơn vị cơ sở (4) .....

-Căn cứ ..... (5) .....

-Căn cứ ..... (6) .....

-Theo đề nghị của .....(7).....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: ..... (8) .....

Điều 2 .....

Điều 3.....(9) .....

THỦ TRƯỞNG (10)

-Nơi nhận:

-.....;

-Lưu ....

(Ký tên và đóng dấu)

Chú thích:

1- Ghi tên tắt của đơn vị.

2- Ghi chức vụ người đứng đầu đơn vị.

3- Tóm tắt nội dung của Quyết định.

4- Ghi văn bản thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan.

5-Ghi văn bản liên quan trực tiếp đến nội dung quyết định.

6-Theo đề nghị của ai, tại văn bản số ... ngày ... tháng ... năm ... về việc...

7-Nội dung quyết định.

8-Ghi chức vụ của người đứng đầu cơ quan, đơn vị cơ sở.

Mẫu số 12- MẪU QUYẾT ĐỊNH CỦA ĐƠN VỊ CƠ SỞ CỦA BỘ MÁY HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC

ỦY BAN NHÂN DÂN ..... Số: /QĐ-UBND	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Địa danh., ngày ..... tháng ..... năm 20....*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
Về việc thành lập Hội đồng đăng ký đất đai

ỦY BAN NHÂN DÂN.....

-Căn cứ luật tổ chức của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21/6/1994;

-Căn cứ Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính Hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét đề nghị của .....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Nay thành lập Hội đồng đăng ký đất đai xã (phường, thị trấn).....

Thành phần gồm các ông, bà có tên sau đây:

1.....UBND xã (phường, thị trấn)-Chủ tịch Hội đồng

2.....cán bộ địa chính, Thư ký

3.....cán bộ Tư pháp, ủy viên

4.....Mặt trận Tổ quốc, Ủy viên

5.....Ủy viên

6.....Ủy viên

.....

Điều 2: Hội đồng Đăng ký đất có nhiệm vụ xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, đối với các trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất quy định tại điểm 3.a Chương 2 của Thông tư số: 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính. Nội dung xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất gồm có:

1-Hiện trạng sử dụng đất;

2-Nguồn gốc sử dụng đất;

3-Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai;

4-Quy hoạch sử dụng đất;

Điều 3: Ông ủy viên phụ trách Văn phòng Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn) và các ông, bà có tên nói trên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận: -Thành viên ĐHĐK đất đai -Cơ quan ĐC cấp tỉnh, huyện (để BC) -Lưu: VT	T/M ỦY BAN NHÂN DÂN **Chủ tịch** *(ký tên, đóng dấu)*

Mẫu số 13- MẪU quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai của ủy ban nhân dân

ỦY BAN NHÂN DÂN --------	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------
Số: /QĐ-UBND	Địa danh.., *ngày..... tháng ..... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN DÂN .....

-Căn cứ Luật Tổ chức của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;

-Căn cứ Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính Hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét tờ trình số ..... TT-UB của Ủy ban nhân dân (1) ..... ngày .../.../20....

Xét đề nghị của (2)..... .....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Nay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho.....

Địa chỉ thường trú tại:. .....

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng	Thời gian sử dụng

Điều 2: Các ông (bà) Chánh văn phòng Uy ban nhân dân, Thủ trưởng cơ quan Địa chính và người sử dụng đất có tên tại Điều chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN
Chủ tịch
(ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

1- Ghi tên xã, phường, thị trấn – nơi đề nghị

2- Ghi tên cơ quan Địa chính thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy

3- Ghi tên địa danh cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh nơi có đất

4- Trường hợp cấp giấy chứng nhận chung cho nhiều chủ thì ghi tổng số chủ, tổng số thửa đất, tổng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có danh sách kèm theo)

Mẫu số 14- MẪU QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH BẰNG HÌNH THỨC CẢNH CÁO (THEO THỦ TỤC ĐƠN GIẢN)

Tên cơ quan chủ quản
TÊN CƠ QUAN RA QUYẾT ĐỊNH
Số: /QĐ-XPHC

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH
XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH BẰNG HÌNH THỨC CẢNH CÁO VỀ.....
(Theo thủ tục đơn giản)

Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Điều..... Nghị định số.... nga#y.....thaùng.....naêm .....của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực .....;

Xét hành vi vi phạm hành chính do ..... thực hiện;

Tôi .....; Chức vụ: .....

Đơn vị..... .....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Xử phạt cảnh cáo đối với:

Ông (bà)/tổ chức : ....

Nghề nghiệp (lĩnh vực hoạt động): .....

Địa chỉ:..... .....

Giấy chứng minh nhân dân số/Quyết định thành lập hoặc ĐKKD.....

Cấp ngày .... tại .....

Lý do:

- Đã có hành vi vi phạm hành chính:..... .....

Quy định tại điểm..... khoản..... Điều..... của Nghị định số..... ngày..... tháng..... năm quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực.....

Những tình tiết liên quan đến việc giải quyết vụ vi phạm:

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Quyết định này được gửi cho:

1. Ông (bà)/tổ chức ..... để chấp hành;

2. ....

Quyết định này gồm ..... trang, được đóng dấu giáp lai giữa các trang.

Người ra quyết định

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Mẫu số 15- MẪU QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH BẰNG HÌNH THỨC PHẠT TIỀN

Tên cơ quan chủ quản **TÊN CƠ QUAN RA QUYẾT ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------
Số: /QĐ-XPHC	*.., ngày..... tháng ..... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH
XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH BẰNG HÌNH THỨC PHẠT TIỀN
(Theo thủ tục đơn giản)

Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Điều..... Nghị định số....**ngày.....tháng.....năm .....của Chính phủ** .quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực .....

Xét hành vi vi phạm do..... thực hiện;

Tôi .....; Chức vụ:.....

Đơn vị.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Xử phạt vi phạm hành chính theo thủ tục đơn giản đối với:

Ông (bà)/tổ chức :.....

Nghề nghiệp (lĩnh vực hoạt động):.....

Địa chỉ: .....

Giấy chứng minh nhân dân số/Quyết định thành lập hoặc ĐKKD.....

Cấp ngày .....tại .....

Bằng hình thức phạt tiền với mức phạt là: ..... đồng

(Ghi bằng chữ.....)

Lý do:

- Đã có hành vi vi phạm hành chính:.....

Hành vi của Ông (bà)/tổ chức..... đã vi phạm quy định tại điểm ..... khoản..... Điều... của Nghị định số..... ngày ..... tháng ..... năm quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực .....

Những tình tiết liên quan đến việc giải quyết vụ vi phạm:

Điều 2. Ông (bà)/tổ chức..... phải nghiêm chỉnh chấp hành Quyết định xử phạt trong thời hạn mười ngày, kể từ ngày được giao Quyết định xử phạt là ngày ..... tháng ..... năm ..... trừ trường hợp ..... Quá thời hạn này, nếu Ông (bà)/tổ chức ..... cố tình không chấp hành Quyết định xử phạt thì bị cưỡng chế thi hành.

Số tiền phạt quy định tại Điều 1 phải nộp ngay cho người ra Quyết định xử phạt và

được nhận biên lai thu tiền phạt hoặc tại điểm thu phạt số... của Kho bạc Nhà nước ..... trong vòng mười ngày, kể từ ngày được giao Quyết định xử phạt

Ông (bà)/tổ chức..... có quyền khiếu nại, khởi kiện đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính này theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Quyết định này được giao cho :

1. Ông (bà)/tổ chức: .....để chấp hành;

2. Kho bạc .....để thu tiền phạt;

3..... .....

Quyết định này gồm ..... trang, được đóng dấu giáp lai giữa các trang.

Người ra quyết định

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Mẫu số 16- MẪU QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

Tên cơ quan chủ quản
TÊN CƠ QUAN RA QUYẾT ĐỊNH
Số: /QĐ-XPHC

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH
VỀ.....

Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Điều..... Nghị định số .....nga#y.....thaùng.....naêm .....của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực.....

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính do ..... lập hồi .....giờ ..... ngày..... tháng..... năm.....tại..... .....

Tôi, ...; Chức vụ:.....

Đơn vị..... .....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với:

Ông (bà)/tổ chức:.....

Nghề nghiệp (lĩnh vực hoạt động):.....

Địa chỉ:..... .....

Giấy chứng minh nhân dân số/Quyết định thành lập hoặc ĐKKD.....

Cấp ngày ..... tại..... .....

Với các hình thức sau:

1. Hình thức xử phạt chính:

Cảnh cáo/phạt tiền với mức phạt là:..... đồng. (Viết bằng chữ:..... .....).

2. Hình thức phạt bổ sung (nếu có):

1. Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề:.....

2. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính gồm:.....

3. Các biện pháp khắc phục hậu quả (nếu có):

Lý do:

- Đã có hành vi vi phạm hành chính:.....

Quy định tại điểm..... khoản..... Điều..... của Nghị định số..... ngày..... tháng..... năm..... quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực.....

....

Những tình tiết liên quan đến việc giải quyết vụ vi phạm: .....

Điều 2. Ông (bà)/tổ chức.....phải nghiêm chỉnh chấp hành Quyết định xử phạt trong thời hạn mười ngày, kể từ ngày được giao Quyết định xử phạt là ngày..... tháng..... năm..... trừ trường hợp được hoãn chấp hành hoặc.....
.....

Quá thời hạn này, nếu Ông (bà)/tổ chức..... cố tình không chấp hành Quyết định xử phạt thì bị cưỡng chế thi hành.

Số tiền phạt quy định tại Điều 1 phải nộp vào tài khoản số: ..... của Kho bạc Nhà nước..... trong vòng mười ngày, kể từ ngày được giao Quyết định xử phạt.

Ông (bà)/tổ chức ..... có quyền khiếu nại, khởi kiện đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính này theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày..... tháng..... năm.....

Trong thời hạn ba ngày, Quyết định này được gửi cho:

1. Ông (bà)/tổ chức:.....để chấp hành;

2. Kho bạc..... để thu tiền phạt;

3..... .....

Quyết định này gồm..... trang, được đóng dấu giáp lai giữa các trang.

Người ra quyết định

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Mẫu số 17- MẪU QUYẾT ĐỊNH CƯỠNG CHẾ THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

Tên cơ quan chủ quản TÊN CƠ QUAN RA QUYẾT ĐỊNH Số: /QĐ-CC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc ----------

....., ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH
CƯỠNG CHẾ THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH VỀ.....

Căn cứ Điều .....Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Để đảm bảo thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về..... số..... ngày..... tháng..... năm ..... của.....

Tôi..... ; Chức vụ: .....

Đơn vị:.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Áp dụng biện pháp cưỡng chế để thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số..... ngày..... tháng..... năm ..... của..... về.....

Đối với: .....

Ông (bà)/tổ chức: .....

Nghề nghiệp (lĩnh vực hoạt động): .....

Địa chỉ:.....

Giấy chứng minh nhân dân số/Quyết định thành lập hoặc ĐKKD .....

Cấp ngày..... tại.....

* Biện pháp cưỡng chế .....

Điều 2. Ông (bà)/tổ chức:..... phải nghiêm chỉnh thực hiện Quyết định này và phải chịu mọi chi phí về việc tổ chức thực hiện các biện pháp cưỡng chế.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày.....

Quyết định có..... trang, được đóng dấu giáp lai giữa các trang.

Quyết định này được giao cho Ông (bà)/tổ chức..... để thực hiện.

Quyết định này được gửi cho:

1. ..... để .....

2. ..... để .....

Người ra quyết định

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Mẫu số 18- MẪU QUYẾT ĐỊNH ÁP DỤNG CÁC BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ DO VI PHẠM HÀNH CHÍNH GÂY RA TRONG TRƯỜNG HỢP KHOÂNG ÁP DỤNG XỬ PHẠT

Tên cơ quan chủ quản	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÊN CƠ QUAN RA QUYẾT ĐỊNH	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: /QĐ-KPHQ	----------

....., ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH

ÁP DỤNG CÁC BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ DO VI PHẠM HÀNH CHÍNH GÂY RA TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG ÁP DỤNG XỬ PHẠT VỀ.....

Căn cứ Điều .....Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Điều..... Nghị định số....ngày.....tháng.....năm .....của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực ....;

Vì..... .....nên không áp dụng xử phạt vi phạm hành chính;

Để khắc phục triệt để hậu quả do vi phạm hành chính gây ra,

Tôi .....; Chức vụ:.....

Đơn vị.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính đối với Ông (bà)/tổ chức: .....

Nghề nghiệp (lĩnh vực hoạt động):.....

Địa chỉ: .....

Giấy chứng minh nhân dân số/Quyết định thành lập hoặc ĐKKD.....

Cấp ngày.....tại.....

Lý do:

- Đã có hành vi vi phạm hành chính:.....

Quy định tại điểm.....khoản..... Điều.....của.....

Những tình tiết liên quan đến việc giải quyết vụ vi phạm: .....

Lý do không xử phạt vi phạm hành chính: .....

Hậu quả cần khắc phục là:.....

Biện pháp để khắc phục hậu quả là:.....

Điều 2. Ông (bà)/tổ chức..... phải nghiêm chỉnh chấp hành Quyết định này trong thời hạn mười ngày, kể từ ngày được giao Quyết định là ngày..... tháng..... năm..... trừ trường hợp..... Quá thời hạn này, nếu Ông (bà)/tổ chức..... cố tình không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành.

Ông (bà)/tổ chức..... có quyền khiếu nại, khởi kiện đối với quyết định này theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày..... tháng..... năm.....

Quyết định này gồm... trang, được đóng dấu giáp lai giữa các trang.

Trong thời hạn ba ngày, Quyết định này được gửi cho:

1. Ông (bà)/tổ chức:..... .....để chấp hành;

2. ....

3..... .....

Người ra quyết định

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Mẫu số 19- MẪU QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH (PHẠT CẢNH CÁO) TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG

Tên cơ quan chủ quản TÊN CƠ QUAN RA QUYẾT ĐỊNH Số: /QĐ-KPHQ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc ---------- *....., ngày..... tháng..... năm.....*

QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH (PHẠT CẢNH CÁO)

-Căn cứ Nghị định số .....ngày.....tháng.....năm .....của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý xây dựng, quản lý nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;

-Căn cứ Quyết định số .....ngày.....tháng.....năm .....của ..... qui định chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của .....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1:

a) Phạt chính: Phạt cảnh cáo đối với ông, bà (người đại diện) ..... thường trú tại (hoặc địa chỉ cơ quan).....

Đã có hành vi vi phạm ..... theo qui định tại điểm ..... Điều .....của Nghị định tại điểm.....Điều.....của Nghị định số..... ngày ..... tháng ..... năm .....

b) Phạt bổ sung .....

Điều 2:

a) Ông (bà) (người đại diện) ..... có trách nhiệm thi hành Quyết định trong thời hạn .....

b) Quá thời hạn trên mà không thực hiện thì hoàn toàn chịu trách nhiệm

Điều 3:

-Cơ quan chức năng.....

-Ông (bà) (người đại diện)..... căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Cá nhân, tổ chức bị xử phạt có quyền khiếu nại với người ra Quyết định xử phạt, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt.

Nơi nhận: -Ông, Bà..... (để thi hành) -Cơ quan..... (để thi hành) -Chính quyền nơi cư trú hoặc cơ quan). -Lưu	NGƯỜI XỬ PHẠT *Ghi rõ họ tên, chức vụ người ra Quyết định, ký tên, đóng dấu (người xử phạt nếu không có quyền đóng dấu vào chữ ký mình thì đóng dấu cơ quan vào góc trái phía trên Quyết định.*

***Mẫu số 20-* Mẫu quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng**

Tên cơ quan chủ quản	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÊN CƠ QUAN RA QUYẾT ĐỊNH	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: /QĐ-KPHQ	....., *ngày..... tháng..... năm.....*

QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

-Căn cứ Nghị định số .....ngày.....tháng.....năm ..... của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý xây dựng, quản lý nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị.

Căn cứ biên bản ngày ... tháng ... năm .....

Xét tính chất, mức độ vi phạm theo quy định tại điểm ..... Điều .... của Nghị định.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1:

a) Phạt chính: Phạt tiền ..... đ đối với ông, bà (người đại diện) ... Thường trú tại (hoặc địa chỉ cơ quan) ..... ông, bà (người đại diện)... phải nộp số tiền trên vào Kho bạc Nhà nước số ..... tại .... trong thời hạn 5 ngày kể từ khi nhận được quyết định.

b) Phạt bổ sung:

-Tạm giữ hoặc tịch thu tang vật, phương tiện ...

-Tạm giữ hoặc quyền sử dụng giấy phép ... có thời hạn vĩnh viễn.

-Phải khôi phục tình trạng ban đầu đã bị thay đổi ..... (thời hạn .....)

-Phải tháo dỡ công trình hoặc bộ phận công trình ..... (thời hạn .....)

-Phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hành chính gây ra.

Điều 2: Phạt

a) Ông, bà (người đại diện) ..... có trách nhiệm thi hành Quyết định trong thời hạn...

b) Quá thời hạn nói trên mà không thực hiện thì bị cưỡng chế.

Điều 3:

-Cơ quan chức năng...

-Ông, bà (người đại diện) ..... căn cứ quyết định thi hành

Quyết định này có hiệu lực ngày ký.

Cá nhân, tổ chức bị phạt có quyền khiếu nại với người ra Quyết định xử phạt trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt.

Nơi nhận:	CƠ QUAN XỬ PHẠT
-Ông, bà ... (để thi hành)	*(Ghi rõ họ tên, chức vụ người ra quyết định)*
-Cơ quan ... (để thi hành)	*Ký tên, đóng dấu*
-Kho bạc Nhà nước số	
-Viện kiểm sát ... (để giám sát)	
-Lưu	

Mẫu số 21- MẪU QUYẾT ĐỊNH GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA UBND

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: .../20...../QĐ-UBND	*....., ngày ... tháng ... năm 20....*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết tranh chấp đất đai

ỦY BAN NHÂN DÂN.....

- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương;
- Căn cứ Luật Đất đai;
- Căn cứ.....

1- Nội dung sự việc tranh chấp (trình bày tóm tắt sự việc mà người yêu cầu nêu trong đơn; cần nêu rõ tên địa chỉ của người tranh chấp; nêu rõ địa điểm và đạc điểm của phần đất tranh chấp).....

2- Kết quả xác minh nội dung đơn (trình bày những vấn đề đã được xác minh làm rõ như thế nào, ghi rõ các tài liệu, chứng cứ đã được xác minh, thu thập để chứng minh việc yêu cầu giải quyết tranh chấp là đúng hay sai).....

3- Căn cứ (tiết, mục, điều, khoản ,văn bản qui phạm pháp luật áp dụng) .....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Kết luận : nội dung yêu cầu là đúng, đúng một phần hoặc sai toàn bộ .

Điều 2. Chấp nhận toàn bộ hoặc một phần yêu cầu, hoặc bác bỏ toàn bộ yêu cầu.

Điều 3. Giải quyết các vấn đề cụ thể trong nội dung đơn yêu cầu.

Điều 4. Quyền khiếu nại lần hai (theo qui định của Luật khiếu nại tố cáo)

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Ký tên và đóng dấu)

Mẫu số 22- MẪU QUYẾT ĐỊNH GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: .../20...../QĐ-UBND	*....., ngày ... tháng ... năm 20....*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại lần đầu

ỦY BAN NHÂN DÂN.....

- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương;
- Căn cứ Luật Đất đai;
- Căn cứ.....

1. Nội dung khiếu nại (trình bày tóm tắt sự việc mà người khiếu nại trình bày) .....

2. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại (trình bày những vấn đề đã được xác minh làm rõ như thế nào _ ghi rõ các tài liệu , chứng cứ đã được xác minh,thu thập để chứng minh việc khiếu nại là đúng hay sai) .....

3. Căn cứ (tiết, mục, điều, khoản, văn bản qui phạm pháp luật áp dụng) .....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Kết luận : nội dung khiếu nại là đúng, đúng một phần hoặc sai toàn bộ .

Điều 2. Giữ nguyên, sửa đổi hoặc huỷ bỏ một phần hay toàn bộ quyết định hành chính bị khiếu nại.

Điều 3. Giải quyết các vấn đề cụ thể trong nội dung khiếu nại (nếu có).

Điều 4. Quyền khiếu nại lần hai, quyền khởi kiện tại toà án (Theo qui định của Luật khiếu nại và Luật tố tụng hành chính).

TM .ỦY BAN NHÂN DÂN .....
CHỦ TỊCH
(Ký tên và đóng dấu)

Mẫu số 23- MẪU QUYẾT ĐỊNH GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN HAI CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: .../20...../QĐ-UBND	*....., ngày ... tháng ... năm 20....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại lần hai

ỦY BAN NHÂN DÂN.....

- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương;
- Căn cứ Luật Đất đai;
- Căn cứ.....

1. Nội dung khiếu nại (Trình bày tóm tắt sự việc mà người khiếu nại trình bày)

.....

2. Kết luận về việc giải quyết khiếu nại của người giải quyết khiếu nại lần đầu.

3. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại (Trình bày những vấn đề đã được xác minh làm rõ như thế nào _ ghi rõ các tài liệu, chứng cứ đã được xác minh , thu thập để chứng minh việc khiếu nại là đúng hay sai) .....

4. Việc bồi thường thiệt hại (nếu có).

5. Quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Toà án.

6. **Căn cứ (tiết, mục, điều, khoản văn bản qui phạm pháp luật áp dụng)**

.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Kết luận : nội dung khiếu nại là đúng, đúng một phần hoặc sai toàn bộ .

Điều 2. Giữ nguyên, sửa đổi hoặc huỷ bỏ một phần hay toàn bộ quyết định hành chính bị khiếu nại.

Điều 3. Giải quyết các vấn đề cụ thể trong nội dung khiếu nại (nếu có).

Điều 4. Quyền khởi kiện tại Toà án (theo qui Luật của luật khiếu nại và Luật tố tụng hành chính) .

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN .....

CHỦ TỊCH

(Ký tên và đóng dấu)

)

PHẦN THỨ HAI
CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐƯỢC ÁP DỤNG PHỔ BIẾN

1- LUẬT ĐẤT ĐAI (Luật số: 45/2013/QH13 ngày 29-11-2013)

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

Quốc hội ban hành Luật đất đai,

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Người sử dụng đất.

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

Điều 3. 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 vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định.

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

4. *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.

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.

6. *Bản đồ quy hoạch sử dụng đất* là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bổ các loại đất tại thời điểm cuối kỳ của quy hoạch đó.

7. *Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là 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.

8. *Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất)* là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

9. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định.

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 và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

11. *Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.

12. *Bồi thường về đất* là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.

13. *Chi phí đầu tư vào đất còn lại* bao gồm chi phí san lấp mặt bằng và chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

14. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển.

15. *Đăng ký đất đai, nhà ở, 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 nhà ở, tài sản khác 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 để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và 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 tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.

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

20. *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất 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 cho Nhà nước khi

được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

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, 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 thông tin 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, 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 lập* là tổ chức do 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 theo quy định của pháp luật.

27. *Tổ chức kinh tế* bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ 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.

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

30. *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

Điều 4. Sở hữu đất đai

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

Điều 5. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức);

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân);

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

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

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

7. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất

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 quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

1. Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn 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 (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và công trình công cộng khác của địa phương.

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra đối với việc sử dụng đất đã giao, công nhận cho cộng đồng dân cư.

4. Người đứng đầu cơ sở tôn giáo đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo.

5. Chủ hộ gia đình đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.

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

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

Điều 8. 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 đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau đây:

a) Tổ chức được giao quản lý công trình công cộng, gồm công trình đường giao thông,

cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

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

d) Tổ chức 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 cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, 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 đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

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

Điều 9. 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, công nghệ vào các việc sau đây:

1. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất;

2. Khai hoang, phục hóa, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

3. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

Điều 10. 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 sau đây:

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

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

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;

g) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

i) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở;

3. Nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Điều 11. 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, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;

4. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.

2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.

5. Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.

6. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

8. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai.

9. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.

10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương II
QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Mục 1. QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

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

1. Quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.

2. Quyết định mục đích sử dụng đất.

3. Quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất.

4. Quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất.

5. Quyết định giá đất.

6. Quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

7. Quyết định chính sách tài chính về đất đai.

8. Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 14. Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất

Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 15. Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

1. Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất gồm 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 16. Nhà nước quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất

1. Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

b) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;

c) Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

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

Điều 17. 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 đây:

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

2. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

3. Công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 18. Nhà nước quyết định giá đất

1. Nhà nước quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất.

2. Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể.

Điều 19. Nhà nước quyết định chính sách tài chính về đất đai

1. Nhà nước quyết định chính sách thu, chi tài chính về đất đai.

2. Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

Điều 20. Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

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

Điều 21. Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai

1. Quốc hội ban hành luật, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

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

3. Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Mục 2. TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 22. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

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

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 và giá đất.

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

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

13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

15. Quản lý hoạt động dịch vụ 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 chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

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

3. 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.

Điều 24. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được tổ chức thống nhất từ trung ương đến địa phương.

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 và ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; tổ chức dịch vụ công về đất đai

được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ.

Điều 25. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn

1. Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật cán bộ, công chức.

2. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

Điều 26. Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

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

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

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

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

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

Điều 27. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số

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

2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.

Điều 28. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc xây dựng, cung cấp thông tin đất đai

1. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai và bảo đảm quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin đất đai.

2. Công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân, trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định của pháp luật.

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

4. Cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai có trách nhiệm tạo điều kiện, cung cấp thông tin về đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Chương III
ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1. ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

Điều 29. 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 trưởng 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 các cấp.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật 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 mất, xê dịch hoặc hư hỏng phải kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

3. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm 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 và Ủy ban nhân dân cấp trên, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Tranh chấp địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị hành chính đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí về phân định địa giới hành chính 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 Chính phủ trình 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 Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định.

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 tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp địa giới hành chính.

Điều 30. 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 thực hiện theo quy định sau đây:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo, 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.

Mục 2. ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 31. Lập, chỉnh lý bản đồ địa chính

1. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

2. Việc chỉnh lý bản đồ địa chính được thực hiện khi có sự thay đổi về hình dạng kích thước diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước; điều kiện hành nghề đo đạc địa chính.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

Điều 32. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

1. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm các hoạt động sau đây:

a) Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai;

b) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất;

c) Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp;

d) Thống kê, kiểm kê đất đai;

đ) Điều tra, thống kê giá đất; theo dõi biến động giá đất;

e) Xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc giám sát tài nguyên đất.

2. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm các nội dung sau đây:

a) Lấy mẫu, phân tích, thống kê số liệu quan trắc đất đai;

b) Xây dựng bản đồ về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất, phân hạng đất nông nghiệp, giá đất;

c) Xây dựng báo cáo đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất, phân hạng đất nông nghiệp, giá đất;

d) Xây dựng báo cáo thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, báo cáo về giá đất và biến động giá đất.

Điều 33. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng theo định kỳ 05 năm một lần và theo chuyên đề;

b) Chỉ đạo việc thực hiện điều tra, đánh giá đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

c) Tổng hợp, công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai 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 đất đai của địa phương; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc điều tra, đánh giá đất đai và điều kiện về năng lực của đơn vị thực hiện điều tra, đánh giá đất đai.

Điều 34. 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 theo chuyên đề.

2. Thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn;

b) Việc thống kê đất đai được tiến hành mỗi năm một lần, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;

c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần.

3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 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 xã, cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh và gửi báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai 05 năm của cả nước.

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

Chương IV
QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 35. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

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. Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã.

3. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

4. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu.

5. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

6. Dân chủ và công khai.

7. Bảo đảm ưu tiên quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường.

8. Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

Điều 36. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.

5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 37. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm.

2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh là 05 năm. Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm.

Điều 38. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

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

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

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

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

d) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực;

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

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

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản

xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất đô thị và đất bãi thải, xử lý chất thải;

c) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản này của kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

d) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và các vùng kinh tế - xã hội;

đ) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

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

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của cả nước;

c) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực;

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia 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 bao gồm:

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 05 năm;

c) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cho từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

d) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 39. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

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

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 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước;

đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh;

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 bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;

b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng;

d) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

đ) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của cấp tỉnh;

c) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh;

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh 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 tỉnh bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh 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 theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

d) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

đ) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

e) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 40. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

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

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 của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;

d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước;

đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện, của 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 bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;

b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã;

c) Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

d) Xác định diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

đ) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; đối với khu vực quy hoạch đất trồng lúa, khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này thì thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực, của các cấp;

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 hàng năm của cấp huyện bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước;

b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch;

c) Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

d) 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, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

đ) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

g) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

5. Đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm; trường hợp quy hoạch đô thị của quận không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Điều 41. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bao gồm:

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 quốc phòng, an ninh 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 bao gồm:

a) 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 quốc gia;

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) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

b) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm quốc phòng, an ninh;

c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh kỳ trước;

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

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bao gồm:

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 kỳ kế hoạch 05 năm và cụ thể 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 kỳ kế hoạch 05 năm;

d) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

Điều 42. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì giúp Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

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

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Quốc phòng tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công

an tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 43. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 42 của Luật này có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Hình thức, nội dung và thời gian lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện thông qua hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Nội dung lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các dự án công trình thực hiện trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tổ chức lấy ý kiến.

3. Cơ quan có trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 44. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

a) Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

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

b) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp có trách nhiệm thẩm định và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 42 của Luật này; cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng 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 trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

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

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

b) Mức độ phù hợp của 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 quốc gia và địa phương; quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;

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

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

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

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;

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

5. 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 45. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Chính phủ phê duyệt 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.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt.

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

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật này trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

Điều 46. 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 chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia; quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội 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;

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 quyết định, phê duyệt. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt.

Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các điều 42, 43, 44 và 48 của Luật này.

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

Điều 47. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan chịu trách nhiệm chủ trì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thuê tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Chính phủ quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 48. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.

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

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

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

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

nhân dân cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

a) Việc công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt;

b) Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 49. 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.

Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đã được Quốc hội quyết định.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm 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.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

2. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Khi 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 50. Báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trách nhiệm báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện hàng năm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội vào kỳ họp cuối năm.

2. 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 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 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 51. Giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải rà soát, điều tra bổ sung để điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho phù hợp với quy định của Luật này khi lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2016 - 2020).

2. Khi Luật này có hiệu lực thi hành mà quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và danh mục dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Việc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải hoàn thành chậm nhất 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

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

Điều 52. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê 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.

Điều 53. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng.

Điều 54. 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 sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này;

2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, 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 không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;

3. Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

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

5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 159 của Luật này.

Điều 55. 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 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

4. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Điều 56. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu 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;

b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật này;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;

e) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

g) 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 thu tiền thuê đất hàng năm đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các 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, đất làm muối;

b) Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;

c) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;

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

đ) 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;

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

g) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

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

Điều 58. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây:

a) Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên;

b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

2. Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan.

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

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 59. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

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

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

b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này;

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật này;

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

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

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

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

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

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền.

Điều 60. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê 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 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 sử dụng 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, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này 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 và nộp tiền thuê đất.

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 đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

4. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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 để bán kết hợp cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại hoặc chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này nếu có nhu cầu.

Chương VI
THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Mục 1. THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

Điều 61. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

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

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;

2. Xây dựng căn cứ quân sự;

3. Xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;

4. Xây dựng ga, cảng quân sự;

5. Xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;

6. Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;

7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;

8. Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;

9. Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;

10. Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vi# lợi ích quốc gia, công cộng

Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vi## lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:

1. Thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất;

2. Thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm:

a) Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; khu đô thị mới, dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

b) Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp quốc gia;

c) Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom, xử lý chất thải;

3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

a) Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp địa phương;

b) Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải;

c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

đ) Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản.

Điều 63. Căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải dựa trên các căn cứ sau đây:

1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này;

2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.

Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

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

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;

d) Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;

đ) Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;

e) 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;

g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;

h) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

2. Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 65. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người 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 trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

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 nhưng không được gia hạn;

đ) Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

e) Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

2. Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau đây:

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

b) Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của người để thừa kế đã chết đó 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;

đ) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 66. Thẩm quyền thu hồi đất

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

a) Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

b) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

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

a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

3. Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho

Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất.

Điều 67. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

2. Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

3. Người có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Khi quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai, người có đất thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 68. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Đất đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau đây:

a) Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý;

b) Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 69. Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được quy định như sau:

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

Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi

có đất thu hồi;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Luật này.

2. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Việc tổ chức lấy ý kiến 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 Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

b) Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

3. Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;

b) 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, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

d) Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật này.

4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

Điều 70. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc:

a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

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

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

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

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

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

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế có hiệu lực thi hành.

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

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

4. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được quy định như sau:

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

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

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

Điều 71. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 70 của Luật này.

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

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

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

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

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

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

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

4. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế;

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

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

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

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

5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

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

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện cưỡng chế theo phương án đã được phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 72. Trưng dụng đất

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

2. Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản; trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói nhưng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất ngay tại thời điểm trưng dụng. Quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

Chậm nhất là 48 giờ, kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

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

4. Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng có hiệu lực thi hành. Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời

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

Trường hợp hết thời hạn trưng dụng đất mà mục đích của việc trưng dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày. Quyết định gia hạn trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho người có đất trưng dụng trước khi kết thúc thời hạn trưng dụng.

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

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

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

a) Người có đất trưng dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại; trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra;

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

c) Trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trưng dụng đến ngày hoàn trả đất trưng dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trưng dụng.

Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trưng dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trưng dụng đất;

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

đ) Tiền bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn trả đất.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 73. Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh

1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê

duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2. BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 74. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

3. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Điều 75. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) 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 theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này; 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 hoặc có đủ điều kiện 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 mà chưa được cấp.

2. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận 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 theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

3. 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; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện 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 mà chưa được cấp.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả

không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện 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 mà chưa được cấp.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện 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 mà chưa được cấp.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện 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 mà chưa được cấp.

Điều 76. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

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

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật này;

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

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;

d) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

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

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 77. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 129, Điều 130 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc 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 của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật này.

Điều 78. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 79. Bồi thường về đất 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 tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở; trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền;

b) Trường hợp còn đất ở, nhà ở trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 80. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 81. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này; doanh nghiệp 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 184 của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 82. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật này;

2. Đất được Nhà nước giao để quản lý;

3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này;

4. 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 theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này.

Điều 83. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ;

b) Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.

2. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;

b) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;

c) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;

d) Hỗ trợ khác.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 84. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

3. Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp

tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

Điều 85. Lập và thực hiện dự án tái định cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

Điều 86. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

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

2. Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.

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

3. Giá đất cụ thể 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.

4. Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu cho phù hợp với điều kiện từng vùng, miền và địa phương.

Điều 87. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng, các dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó.

3. Đối với trường hợp thu hồi quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 65 của Luật này thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để ổn định đời sống, sản xuất theo quy định của Chính phủ.

Mục 3. BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN, VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH

Điều 88. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

Điều 89. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.

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

Điều 90. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

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

a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất;

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

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

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;

b) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 91. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất

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

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

Điều 92. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

Điều 93. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ

theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

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

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 94. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn

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

Chương VII
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục 1. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 95. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

2. 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 tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

3. Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng;

b) Thửa đất đang 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.

4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, 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 phép đổi tên;

c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ 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 từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

i) Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

m) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký 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 nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người 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 hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp.

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 Chính phủ.

6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

7. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Điều 96. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu dạng giấy hoặc dạng số thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, các quyền và thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính và việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; lộ trình chuyển đổi hồ sơ địa chính dạng giấy sang hồ sơ địa chính dạng số.

Mục 2. CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 97. 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 mẫu thống nhất trong cả nước.

Bộ trưởng 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.

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 trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 có nhu cầu cấp đổi thì được 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 98. Nguyên tắc cấp 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 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 chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung 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 phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận 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.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất

không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

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

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

5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét 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 99 của Luật này.

Điều 99. Trường hợp 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

1. 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:

a) Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện 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 các điều 100, 101 và 102 của Luật này;

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

d) Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; 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, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

g) Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

h) Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

i) Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

k) Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 100. 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 có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ 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 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 hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) 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 trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

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, nhà tình thương 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 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

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 và đất đó 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 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, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy 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.

4. 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 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 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.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 101. 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 đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ 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, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận 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.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 102. 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.

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, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;

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 đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê 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; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 56 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 đủ các điều kiện sau đây:

a) Được Nhà nước cho phép hoạt động;

b) Không có tranh chấp;

c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 103. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

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 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.

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 Điều 100 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 Điều 100 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 sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 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 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 104. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản 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 có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. 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 thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 105. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. 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. Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 106. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do 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 Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

Chương VIII
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT VÀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 107. Các khoản thu tài chính từ đất đai

1. Các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tiền thuê đất khi được 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 chi tiết 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 108. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Mục đích sử dụng đất;

c) Giá đất theo quy định tại Điều 114 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là đơn giá trúng đấu giá;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 109. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm d, đ, e và g khoản 1 Điều 57 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả 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;

b) Nộp tiền thuê đất hàng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được gia hạn.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 110. 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 ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở

xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

c) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số;

d) Sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công lập;

đ) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không;

e) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, 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 đối với hợp tác xã nông nghiệp;

g) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 111. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2. GIÁ ĐẤT

Điều 112. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;

b) Theo thời hạn sử dụng đất;

c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;

d) Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

2. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất.

Điều 113. Khung giá đất

Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

Điều 114. Bảng giá đất và giá đất cụ thể

1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi

ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

Trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất ít nhất 60 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi dự thảo bảng giá đất đến cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất xem xét, trường hợp có chênh lệch lớn về giá đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh co# trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

b) 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 đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 115. Tư vấn xác định giá đất

1. Tư vấn xác định giá đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Khi xây dựng, điều chỉnh khung giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu;

b) Khi giải quyết khiếu nại về giá đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có liên quan;

c) Khi thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể mà các bên có yêu cầu.

2. Điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, hành nghề tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Việc xác định giá đất của tư vấn xác định giá đất phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo nguyên tắc, phương pháp định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật này.

4. Giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

Điều 116. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất

1. Quyền của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:

a) Thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật này, Luật giá và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Yêu cầu bên thuê tư vấn cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến việc tư vấn xác định giá đất; được nhận tiền dịch vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng tư vấn xác định giá đất khi bên thuê tư vấn vi phạm điều kiện do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn giá đất;

b) Thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng tư vấn xác định giá đất với bên thuê tư vấn;

c) Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền về tổ chức, kết quả hoạt động tư vấn xác định giá đất định kỳ hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất;

d) Thực hiện nghĩa vụ về thuế và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định của pháp luật;

đ) Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi tổ chức tư vấn xác định giá đất đặt trụ sở chính;

e) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn xác định giá đất;

g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 3. ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 117. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. 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 về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 118. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền 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 trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;

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 thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

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;

e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;

h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất;

b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này;

c) Sử dụng đất quy định tại các điểm b, g khoản 1 và khoản 2 Điều 56 của Luật này;

d) Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản;

đ) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ;

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

g) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

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

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

3. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 119. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:

a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật này;

b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Chương IX
HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI

Điều 120. Hệ thống thông tin đất đai

1. Hệ thống thông tin đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành 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 đây:

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 quốc gia.

Điều 121. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia

1. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được xây dựng thống nhất trong phạm vi cả nước.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia gồm các thành phần:

a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

b) Cơ sở dữ liệu địa chính;

c) Cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai;

d) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Cơ sở dữ liệu giá đất;

e) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;

g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;

h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

3. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 122. Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai

1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thì có giá trị pháp lý như trong hồ sơ dạng giấy.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai là tài sản của Nhà nước 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, sử dụng qua cổng thông tin đất đai ở trung ương, địa phương và phải nộp phí; khi thực hiện khai thác thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Điều 123. Dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai

1. Các dịch vụ công điện tử được thực hiện gồm đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; thực hiện các giao dịch 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.

Điều 124. Trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin đất đai

1. Nhà nước có chính sách đầu tư xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai; bảo đảm kinh phí vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; thực hiện dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của Chính phủ.

3. Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm cung cấp kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, hệ thống thông tin đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương; cung cấp dữ liệu đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để tích hợp vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai, điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn về xây dựng cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai.

Chương X
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1. THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 125. 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 do hộ gia đình, cá nhân sử dụng;

2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này;

3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;

5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 147 của Luật này; đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này;

6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

7. Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 159 của Luật này;

8. Đất tín ngưỡng;

9. Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh;

10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

11. Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 127 và khoản 2 Điều 128 của Luật này.

Điều 126. Đất sử dụng có thời hạn

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này.

2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không quá 50

năm. Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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 50 năm.

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 dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

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 05 năm.

6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

7. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

8. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 127. 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 có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, 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 khác, 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 xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

d) 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 có quyết định cho phép 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, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, 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 126 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.

Điều 128. 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 nhận 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.

Mục 2. ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 129. 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 trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 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 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 không quá 05 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 héc ta.

5. Hạn mức giao đất trống, 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.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trống, 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, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. 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 các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

7. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng 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.

Cơ quan quản lý đất đai 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 cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

8. 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 Điều này.

Điều 130. 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 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 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 131. Đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

1. Đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân sử dụng gồm đất nông nghiệp được Nhà

nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển đổi, 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:

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 quy định của Luật này;

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 và đang 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) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc;

b) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ 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.

Điều 132. 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 để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) 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 cấp tỉnh;

b) 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) Xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã 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 cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

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.

4. 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 theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 133. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 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 cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp thì phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất. Nội dung phương án sử dụng đất phải xác định rõ diện tích, ranh giới sử dụng, diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát, phê duyệt phương án sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất theo phương án sử dụng đất được phê duyệt; thu hồi diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, giao khoán, cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm để tạo quỹ đất giao, cho thuê đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương.

3. Tổ chức kinh tế 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 Luật này có hiệu lực thi hành phải chuyển sang thuê đất.

Điều 134. Đất trồng lúa

1. 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 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.

2. 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, làm muối và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông

nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ.

Điều 135. Đất rừng sản xuất

1. Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho tổ chức quản lý rừng để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

2. Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định sau đây:

a) Giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo hạn mức quy định tại điểm b khoản 3 Điều 129 của Luật này để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp. 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;

b) Cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư trồng rừng;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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.

Điều 136. 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, 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 phê duyệt, được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển 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; Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng và đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và khu vực quy hoạch trồng rừng phòng hộ thì được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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. 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 137. 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, được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

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 đó 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 đó để bảo vệ và phát triển rừng.

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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.

Điều 138. Đất làm muối

1. Đất làm muối được Nhà nước giao 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 cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 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.

Điều 139. Đất có mặt nước nội địa

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức 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 cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp.

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết 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 cấp tỉnh 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 140. Đất có mặt nước ven biển

1. 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, phi nông nghiệp.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau đây:

a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê 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.

Điều 141. 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.

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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 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 sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước xem xét cho thuê đất.

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.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 142. 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 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 129 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 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 dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, 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 quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật này thì được tiếp tục sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này;

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 khi hết thời hạn được giao thì phải chuyển sang thuê đất;

c) Trường hợp sử dụng đất do được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, được tặng cho, 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

Điều 143. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, 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 phê 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; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở 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 hóa 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.

Điều 144. 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 sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê 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 sử dụng đất, 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; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở.

5. Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

Điều 145. Đất xây dựng khu chung cư

1. Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của những hộ gia đình trong nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê 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 chi tiết chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư.

Điều 146. 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 gồm đất chỉnh 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 gồm đất chỉnh 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án theo quy định của pháp luật 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 thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Khi thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn, Nhà nước chủ động thu hồi đất, bao gồm đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng và đất vùng phụ cận theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

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 thỏa thuận.

Điều 147. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan gồm đất trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.

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 hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.

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 phê duyệt.

4. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, được thuê và phải sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất 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 hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường.

Điều 148. 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 Điều 61 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 thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình 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; rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng, sử dụng không đúng mục đích để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.

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 vào mục đích quốc phòng, an ninh 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.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 149. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề

1. Việc sử dụng đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghiệp, khu chế xuất phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất 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. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất 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, cụm công nghiệp, khu chế xuất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 150. 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.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghệ cao phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghệ cao để phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao.

2. Ban quản lý khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất khu công nghệ cao. Ban quản lý khu công nghệ cao được cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong

khu công nghệ cao theo quy định của Luật này.

3. Ban quản lý khu công nghệ cao lập quy hoạch chi tiết xây dựng của khu công nghệ cao và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu công nghệ cao để tổ chức xây dựng, phát triển khu công nghệ cao theo quy hoạch đã được phê duyệt.

4. 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.

5. 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; 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.

6. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được ghi trong hợp đồng thuê đất, 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.

7. Nhà nước khuyến khích tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

8. Việc xác định giá cho thuê đất và tính thu tiền thuê đất trong khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Luật này.

Điều 151. 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 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.

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.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết xây dựng của khu kinh tế.

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 lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu

cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật này.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá 70 năm.

4. 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 như sau:

a) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

5. 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.

6. 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.

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.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 152. 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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 có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 153 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 theo quy định của Chính phủ;

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 thác khoáng sản; 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;

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 mặt.

Điều 153. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. 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.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

2. Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 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 phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; 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 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; 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 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 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.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; 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 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Điều 154. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm

1. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất, đất có mặt nước để khai thác nguyên liệu và đất làm mặt bằng để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

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 cần khơi sâu, đất ven sông ngòi không sản xuất nông nghiệp, đất đê bối không còn sử dụng, đất do cải tạo đồng ruộng.

2. Đất, đất có mặt nước 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 tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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 thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 153 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:

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, dòng chảy, giao thông;

c) 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.

4. 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 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;

b) Đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình.

5. 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 155. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao và dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao

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 phê duyệt.

2. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng, trong đó phân định rõ các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh và các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

Đối với đất thuộc khu chức năng không có mục đích kinh doanh thì Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 54 của Luật này; có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 của Luật này.

3. Nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT); giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 156. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Đất phục vụ cho hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở các cơ quan quản lý nhà nước hoạt động thường xuyên tại cảng hàng không, sân bay;

b) Đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay gồm đất để xây dựng đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay, cơ sở bảo đảm hoạt động bay, bảo đảm an ninh hàng không, khẩn nguy sân bay, hàng rào, đường công vụ, đường giao thông nội cảng và các công trình, khu phụ trợ khác của sân bay;

c) Đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay;

d) Đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không.

2. Cảng vụ hàng không được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phục vụ hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay được cấp cho Cảng vụ hàng không.

3. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan quản lý nhà nước về hàng không dân dụng phê duyệt, Cảng vụ hàng không giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này;

b) Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này. Việc tính tiền thuê đất và thu tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Luật này.

4. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng đất đúng mục đích; không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; được bán, cho thuê tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 157. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

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 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 công khai 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.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 158. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, 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 theo quy định sau đây:

a) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

b) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý diện tích đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

c) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

2. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì việc chuyển mục đích phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xếp hạng đối với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đó.

Điều 159. Đất cơ sở tôn giáo

1. Đất cơ sở tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật 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 cấp tỉnh căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

Điều 160. 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 phê 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.

Điều 161. 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 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm theo quy định của Chính phủ.

Điều 162. 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, bảo đảm môi trường 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 bảo đảm tiết kiệm và có chính sách khuyến khích việc an táng không sử dụng đất.

3. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 163. 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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 164. 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.

3. Việc quản lý đất chưa sử dụng được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 165. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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 XI
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 166. Quyền chung của người sử dụng đất

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 phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

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 người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

6. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

7. 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 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn 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, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.

2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định

tại Điều 194 của Luật này.

Điều 169. 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 chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 179 của Luật này;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 và điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở;

e) Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

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; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

h) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

i) 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, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; 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) Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

m) 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. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào nơi cư trú, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 191 và Điều 192 của Luật này.

Điều 170. 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 có liên quan.

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, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

Điều 171. 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 tại Điều 95 của Luật này.

Điều 172. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này 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, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá

nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.

Mục 2. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 173. 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 quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 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 chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:

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

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

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

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

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất

trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 173 của Luật này.

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

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất, 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 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;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có 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;

c) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có 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.

Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Thế chấp 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 khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

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

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 176. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 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 mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này.

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

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này.

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

a) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này.

Điều 177. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản

1. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

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

b) Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

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

a) Đối với đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

b) Đối với đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do thành viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất, quyền sử dụng đất đó là của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã, nghị quyết của đại hội thành viên.

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

Điều 178. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm

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 sau đây:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 174 của Luật này;

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này.

Mục 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 179. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 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 theo quy định của pháp luật;

d) Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;

đ) Cá nhân sử dụng đất 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 186 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 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 174 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 186 của Luật này;

g) Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt

Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh;

i) Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Bán 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;

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;

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

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 khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất 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 thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

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

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

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

5. 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 180. 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 quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 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 thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 179 của Luật này;

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 179 của Luật này.

Điều 181. 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 quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

b) 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.

Mục 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI CÓ CHỨC NĂNG NGOẠI GIAO, DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 182. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

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

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

c) Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất.

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

Điều 183. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện 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) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Thế chấp 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; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, 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;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 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) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

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

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

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

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn sử dụng đất.

4. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại Điều 174 và Điều 175 của Luật này.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều 174 của Luật này.

Điều 184. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh

1. Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử

dụng đất thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê 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 trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

2. 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 có quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

3. 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 mà 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 có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này.

4. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 183 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này;

c) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này.

Điều 185. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, 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, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 174 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công

nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này.

Điều 186. 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; 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

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) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 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 theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 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) Thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

d) Cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.

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

a) Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì 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 điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

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

4. Trường hợp trong số những người 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 cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào sổ địa chính.

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

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

Điều 187. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng công trình ngầm được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. 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 3 và khoản 5 Điều 183 của Luật này;

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 183 của Luật này.

Mục 5. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 188. 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

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 chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc 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 phải đăng ký tại cơ quan đăng

ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Điều 189. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

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

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

4. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.

Điều 190. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Điều 191. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê 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 khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

Điều 192. 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.

3. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 193. Điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê 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, nhận góp vốn, thuê 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 đây:

1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

2. Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

3. Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật này.

Điều 194. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; 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 dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt.

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu

ư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật này;

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.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương XII
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 195. Các thủ tục hành chính về đất đai

1. Các thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

a) Thủ tục thu hồi đất, 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 cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng;

d) Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

đ) Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất;

e) Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;

g) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 196. 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 điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 197. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. 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, bảo đảm 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.

Chương XIII
GIÁM SÁT, THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1. GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 198. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận về việc quản lý và sử dụng đất đai

1. Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp và Luật hoạt động giám sát của Quốc hội, Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân.

2. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 199. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát và phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giám sát và phản ánh phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

3. Nội dung giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

a) Việc lập, điều chỉnh, công bố, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Việc 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;

đ) Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai, định giá đất;

e) Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

4. Hình thức giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

a) Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết;

b) Gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát.

5. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được ý kiến của công dân và tổ chức đại diện cho người dân:

a) Kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền;

b) Chuyển đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong trường hợp không thuộc thẩm quyền;

c) Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh.

Điều 200. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được sử dụng để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, sự tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế - xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương.

2. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được xây dựng dựa trên hệ thống thông tin đất đai và việc thu thập các thông tin khác từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước bao gồm:

a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giá đất và thuế đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật về đất đai; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về đất đai của các cơ quan hành chính;

b) Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai;

c) Thông tin từ quá trình giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai của Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các tổ chức khác có liên quan và người dân;

d) Những thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp công nghệ gồm chụp ảnh mặt đất từ vệ tinh, máy bay và các phương tiện bay khác; điều tra thực địa và các phương tiện kỹ thuật khác;

đ) Những thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về quản lý và sử dụng đất đai được thực hiện từ các hoạt động nghiên cứu, điều tra, khảo sát khác nhau và thực hiện điều tra xã hội học bổ sung khi cần thiết.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; tổ chức thực hiện đánh giá việc thực thi pháp luật, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế - xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương; kết quả đánh giá được gửi định kỳ đến Chính phủ, Quốc hội.

4. Cơ quan nhà nước lưu giữ thông tin quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin cho cơ quan quản lý hệ thống theo dõi

và đánh giá. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong hệ thống theo dõi, đánh giá vào hệ thống thông tin đất đai.

5. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

6. Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai.

Mục 2. THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 201. 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 về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, 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:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật 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 có liên quan;

c) Thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai.

3. Thanh tra chuyên ngành 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 vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Quyền và nghĩa vụ của trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, công chức làm công tác thanh tra chuyên ngành đất đai, quy trình tiến hành thanh tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Điều 202. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

4. Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

5. Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 203. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 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 Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

3. Trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban 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 tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

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, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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 tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

4. Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 3 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Điều 204. Giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai

1. Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến 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 quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 205. 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 quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

Điều 206. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

1. Người có hành vi 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. Người 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 của pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Điều 207. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ 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 đối với các hành vi vi phạm sau đây:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, 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;

b) 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;

c) Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 208. 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

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, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý 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 209. Tiếp nhận và xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính cấp xã 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, công chức 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 quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

a) Đối với vi phạm của công chức địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban 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 30 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 XIV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 210. Điều khoản chuyển tiếp

1. Người được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 179 của Luật này.

2. Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận tính từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

5. Đối với đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của các tổ chức kinh tế sử dụng mà không xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

6. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật này.

7. Đối với trường hợp được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

9. Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và các trường hợp đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 211. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Luật đất đai số 13/2003/QH11 và Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21 tháng 6 năm 2013 của Quốc hội về kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

2. Bãi bỏ Điều 57 của Luật hàng không dân dụng Việt Nam số 66/2006/QH11; Điều 2 của Luật số 34/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở và Điều 121 của Luật đất đai; Điều 4 của Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản; Điều 264 của Luật tố tụng hành chính số 64/2010/QH12; các quy định về trưng dụng đất trong Luật trưng mua, trưng dụng tài sản số 15/2008/QH12.

Điều 212. Quy định chi tiết

Chính phủ quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
(Đã ký)
Nguyễn Sinh Hùng

02- NGHỊ ĐỊNH SỐ 43/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13.

Chương 1.
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 (sau đây gọi là Luật Đất đai).

2. Việc quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giá đất; thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo các Nghị định khác của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai.

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

Điều 3. Xác định loại đất

Việc xác định loại đất đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng.

2. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất.

3. Trường hợp thửa đất đang sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau (không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất) thì việc xác định loại đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích sử dụng thì tách thửa đất theo từng mục đích và xác định mục đích theo hiện trạng sử dụng của từng thửa đất đó;

b) Trường hợp không xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất chính được xác định theo loại đất hiện trạng có mức giá cao nhất trong bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định; trường hợp sử dụng đất sau khi có quy hoạch sử dụng đất

đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất để xác định mục đích chính.

4. Trường hợp đất có nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở.

5. Cơ quan xác định loại đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Trường hợp thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương 2.
HỆ THỐNG TỔ CHỨC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ DỊCH VỤ TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 4. Cơ quan quản lý đất đai

1. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương bao gồm:

a) Cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Cơ quan quản lý đất đai ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xây dựng tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại địa phương; Ủy ban nhân dân cấp huyện bố trí công chức địa chính xã, phường, thị trấn bảo đảm thực hiện nhiệm vụ.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ quy định cụ thể về chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của cơ quan quản lý đất đai ở địa phương và nhiệm vụ của công chức địa chính xã, phường, thị trấn.

Điều 5. Thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Văn phòng đăng ký đất đai:

a) Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu;

b) Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố

thuộc tỉnh. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Kinh phí hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất:

a) Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công được thành lập theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật; có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Đối với địa phương đã có Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện thì tổ chức lại Tổ chức phát triển quỹ đất trên cơ sở hợp nhất Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện hiện có.

Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác.

b) Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

3. Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai, bao gồm:

a) Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất;

b) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Tư vấn xác định giá đất;

đ) Đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính quy định cụ thể về cơ cấu tổ chức, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất.

5. Văn phòng đăng ký đất đai và Tổ chức phát triển quỹ đất phải được thành lập hoặc tổ chức lại trước ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong thời gian chưa thành lập hoặc tổ chức lại các tổ chức theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất đã thành lập được tiếp tục hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ đã được giao.

Điều 6. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất quy định tại Điều 111 của Luật Đất đai được thành lập theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập hoặc được ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương trước ngày 01 tháng 01 năm 2015. Quỹ phát triển đất là tổ chức tài chính nhà nước, trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, có con dấu 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.

Đối với Quỹ phát triển đất đã thành lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục hoạt động theo quy định của Nghị định này.

2. Nguồn vốn của Quỹ phát triển đất được ngân sách nhà nước phân bổ, bố trí vào dự toán ngân sách địa phương, được cấp khi bắt đầu thành lập, bổ sung định kỳ hàng năm; huy động từ các nguồn vốn khác gồm: Vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức quốc tế, tổ chức và cá nhân trong nước và ngoài nước theo chương trình hoặc dự án viện trợ, tài trợ, ủy thác theo quy định của pháp luật.

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho Quỹ phát triển đất khi thành lập, mức trích bổ sung cho Quỹ phát triển đất cụ thể hàng năm cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

3. Quỹ phát triển đất được sử dụng để ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức khác để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Bộ Tài chính trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất; quy định việc cấp phát, hạch toán, thanh quyết toán kinh phí, huy động, sử dụng các nguồn vốn của Quỹ phát triển đất và cơ chế ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương đối với trường hợp không thành lập Quỹ phát triển đất theo quy định về quản lý ngân sách và quỹ tài chính của Nhà nước.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này, Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất của Thủ tướng Chính phủ và các quy định khác có liên quan để quyết định thành lập hoặc điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ của Quỹ phát triển đất đã được thành lập trước đây và quyết định cơ cấu tổ chức, nguồn vốn, cơ chế hoạt động của Quỹ phát triển đất cho phù hợp với điều kiện và tình hình thực tế tại địa phương.

Chương 3.
QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 7. Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được quy định như sau:

a) Các Bộ, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án của ngành, lĩnh vực phụ trách theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương;

b) Các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi nhu cầu sử dụng đất về Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đến từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính cấp tỉnh.

2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

Các sở, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án sử dụng đất thuộc chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo từng đơn vị hành chính cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương.

Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi nhu cầu sử dụng đất về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia và xác định danh mục các dự án trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp tỉnh xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp tỉnh xác định gồm đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hàng năm khác; đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh; đất cơ sở tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp; khu lâm nghiệp; khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; khu phát triển công nghiệp; khu đô thị; khu thương mại - dịch vụ; khu dân cư nông thôn.

c) Trong trường hợp cần thiết mà phải thay đổi về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình trong cùng một loại đất nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu và khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng trong quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, chỉ đạo cập nhật vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện để tổ chức thực hiện.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

Các phòng, ban cấp huyện xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án sử dụng đất thuộc danh mục chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo từng đơn vị hành chính cấp xã; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương.

Các phòng, ban cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã gửi nhu cầu sử dụng đất về Phòng Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh và các dự án trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã phân bổ cho cấp huyện đến từng

đơn vị hành chính cấp xã; tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định gồm đất nông nghiệp khác; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất phát triển hạ tầng cấp huyện, cấp xã; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu vực chuyên trồng lúa nước; khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu đô thị - thương mại - dịch vụ; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

4. Trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định vị trí, diện tích các loại đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh quy định tại Điều 61 của Luật Đất đai tại địa phương.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 8. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện gồm:

a) Báo cáo tóm tắt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, danh mục dự án, công trình dự kiến thực hiện trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công khai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với cấp quốc gia; trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

3. Việc lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi hồ sơ lấy ý kiến về dự thảo phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm góp ý kiến và gửi về Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Chính phủ phê duyệt.

Điều 9. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng 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 khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

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

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

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua; gửi hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt;

g) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

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

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng 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 khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

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

e) Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất; trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua; gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt;

g) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

3. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này; thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng cấp huyện thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

4. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện:

a) Quý III hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của năm sau đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định kế hoạch sử dụng đất; gửi thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ;

đ) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại Khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại kỳ họp cuối năm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

e) Căn cứ vào hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được hoàn thiện và nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phê duyệt xong trước ngày 31 tháng 12.

5. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh:

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

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

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

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý,

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

đ) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và gửi hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt;

e) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 10. Điều kiện của tổ chức thực hiện hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Có ít nhất 05 cá nhân đủ điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Cá nhân được hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong tổ chức có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực hành vi dân sự;

b) Có một trong các bằng tốt nghiệp đại học, sau đại học chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính và các chuyên ngành khác có liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác từ 24 tháng trở lên.

Điều 11. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện có trách nhiệm rà soát quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

2. 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 trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ ngoài thực địa.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ về việc bảo vệ đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ về việc kiểm tra thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và giám sát các địa phương, các Bộ, ngành trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Trường hợp đến thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết và phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội cùng cấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo

được phê duyệt nhưng trong thời hạn không quá 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 12. Giải quyết một số nội dung phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Đối với địa phương mà quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của cấp huyện, cấp xã đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được sử dụng để lập kế hoạch sử dụng đất năm 2015 cấp huyện; để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đối với địa phương mà quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã chưa được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì không lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của cấp huyện và sản phẩm của dự án lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đối với những xã đang lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được sử dụng để lập kế hoạch sử dụng đất năm 2015 cấp huyện; để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai.

Chương 4.
THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 13. Lấy ý kiến các Bộ đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển

1. Đối với dự án có vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển không thuộc trường hợp Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư thì trước khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi văn bản xin ý kiến của các Bộ theo quy định sau đây:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao đối với khu đất sử dụng tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới;

b) Bộ Quốc phòng đối với khu đất sử dụng tại xã, phường, thị trấn ven biển liền kề với khu đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, trừ trường hợp đã xác định khu vực cấm theo quy định;

c) Bộ Công an đối với khu đất sử dụng tại xã, phường, thị trấn ven biển liền kề với khu đất sử dụng vào mục đích an ninh.

2. Trong thời hạn không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao có ý kiến bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trường hợp dự án quy định tại Khoản 1 Điều này có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Đất đai thì việc xin ý kiến các Bộ được thực hiện trước khi trình Thủ tướng Chính phủ.

Điều 14. Quy định chi tiết về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Dự án có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

a) Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

4. Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 15. Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư và thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất

1. Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai, gồm:

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

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

c) Do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh;

d) Các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

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

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

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

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

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

Điều 16. Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

2. Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.

3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì chỉ được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

4. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự

nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất.

Điều 17. Thông báo thu hồi đất, thành phần Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, kinh phí cưỡng chế thu hồi đất, giải quyết khiếu kiện phát sinh từ việc cưỡng chế thu hồi đất

Việc thông báo thu hồi đất, thành phần Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, kinh phí cưỡng chế thu hồi đất, giải quyết khiếu kiện phát sinh từ việc cưỡng chế thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thực hiện theo quy định sau đây:

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, gồm các nội dung sau đây:

a) Lý do thu hồi đất;

b) Diện tích, vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp thu hồi đất theo tiến độ thực hiện dự án thì ghi rõ tiến độ thu hồi đất;

c) Kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

d) Dự kiến về kế hoạch di chuyển và bố trí tái định cư;

đ) Giao nhiệm vụ lập, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Thông báo thu hồi đất bao gồm các nội dung quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều này.

3. Thành phần Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất gồm:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban;

b) Các thành viên gồm đại diện các cơ quan tài chính, tài nguyên và môi trường, thanh tra, tư pháp, xây dựng cấp huyện; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

4. Lực lượng Công an căn cứ vào phương án cưỡng chế thu hồi đất để xây dựng kế hoạch bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

5. Khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất mà người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản theo quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều 71 của Luật Đất đai thì Ban thực hiện cưỡng chế giao tài sản cho Ủy ban nhân dân cấp xã bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật.

6. Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

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

Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật khác có liên quan thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng

đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chương 5.

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

Điều 18. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai

Các giấy tờ khác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai có tên người sử dụng đất, bao gồm:

1. Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

2. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:

a) Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

b) Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

c) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này.

3. Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

5. Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

6. Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

7. Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

8. Bản sao giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các giấy tờ quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp

tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

Điều 19. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.

2. Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

3. Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

4. Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng.

5. Người đang sử dụng đất 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.

6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

Điều 20. 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 đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công

nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản này; phần diện tích còn lại đã xây dựng công trình sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo

quy định tại Khoản 5 Điều này.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó.

4. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp lệ.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai;

c) Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân 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 theo mục đích hiện trạng đang sử dụng như trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này; nếu người sử dụng đất đề nghị chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các trường hợp quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều này mà không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

Điều 21. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây:

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 sử dụng đất, 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 hòa giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện 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, giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký;

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;

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 đó 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 22. Việc 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 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông trường, lâm trường quốc doanh, Ban quản lý rừng, trung tâm, trạm, trại, công ty nông nghiệp, lâm nghiệp thì thực hiện xử lý theo quy định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét giao khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

c) Trường hợp lấn, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp lấn, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất lấn, chiếm để trả lại cho nông trường, lâm trường.

3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất

thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê.

5. Người đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điểm a và Điểm c Khoản 2, Điểm b Khoản 3 Điều này mà 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 theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;

b) Trường hợp thửa đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;

c) Đối với phần diện tích đất đang sử dụng được xác định là đất nông nghiệp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo chế độ như quy định đối với trường hợp tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định này;

d) Người 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 quy định tại Khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Việc 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 đã được giao không đúng thẩm quyền

1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người 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 diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này.

3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì 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 Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.

Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Người 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 quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

5. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau.

Điều 24. Xác định diện tích đất ở khi 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 sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở

1. Đất vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau:

a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao;

b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.

2. Loại giấy tờ làm căn cứ xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai là giấy tờ có thể hiện một hoặc nhiều mục đích nhưng trong đó có mục đích để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư.

3. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

4. Phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này, hiện đang là vườn, ao mà người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích đó và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.

Điều 25. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điều 46 của Nghị định này

1. Tổ chức trong nước đang sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận phải tự rà soát, kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất của tổ chức đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật Đất đai, đất xây dựng trụ sở của tổ chức xã hội - nghề nghiệp thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai;

b) Thời hạn 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 quy định tại Điểm a Khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 126 của Luật Đất đai và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

c) Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh quyết định xử lý theo quy định của pháp luật;

d) Diện tích đất của tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở thì phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất quản lý; trường hợp đất ở đang sử dụng phù hợp với quy hoạch thì 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 và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

đ) Diện tích đất đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau

1. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định như sau:

a) Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích đất sử dụng cho mục đích xây dựng công trình công cộng phục vụ cho lợi ích chung của cộng đồng trong và ngoài khu đô thị, khu dân cư nông thôn theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì bàn giao cho địa phương quản lý mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 27. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh độc lập do cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đó.

2. Trường hợp di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh là một khu vực có nhiều người sử dụng đất, có nhiều loại đất khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng người sử dụng, từng loại đất trong khu vực đó. Người sử dụng đất phải tuân theo các quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Điều 28. 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 cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có 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 cho phép hoạt động 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 tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung sau đây:

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng;

b) Diện tích đất cơ sở tôn giáo phân theo từng nguồn gốc: Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao; nhận chuyển nhượng; nhận tặng cho; mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tự tạo lập; nguồn gốc khác;

c) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của 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 theo quy định của pháp luật đất đai;

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 cấp tỉnh giải quyết dứt điểm theo quy định của pháp luật.

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 102 của Luật Đất đai thì cơ sở tôn giáo được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

Trường hợp 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 (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với

hộ gia đình, cá nhân.

Điều 29. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người 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.

2. Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

Điều 30. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp khu đất của một người sử dụng nằm trên nhiều đơn vị hành chính

1. Trường hợp sử dụng đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn nhưng cùng thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một cơ quan thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất; trong đó phải xác định từng phần diện tích thuộc phạm vi từng đơn vị hành chính cấp xã.

2. Trường hợp sử dụng đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các cơ quan khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo từng thửa đất thuộc thẩm quyền của từng cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 31. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở thì được chứng nhận quyền sở hữu 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.

Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì

phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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, hóa giá 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 cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về 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;

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.

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 hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó thì phần nhà ở không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận như quy định tại Điểm h Khoản này;

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 hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, 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 hoàn thành xây dựng kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải có các 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 kinh doanh thì phải có một trong những giấy tờ về dự án phát triển nhà ở để kinh doanh (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;

c) Trường hợp nhà ở đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

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 32. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở

Chủ sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu 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.

Trường hợp công trình đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện

tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và này phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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 công chứng hoặc chứng thực theo quy định;

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 thì 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 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng đó.

Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, và d Khoản này mà hiện trạng công trình không phù hợp với giấy tờ đó thì phần công trình không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận như quy định tại Điểm e Khoản này;

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 đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 hoàn thành 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; trường hợp công trình thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại công trình đó.

2. Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, 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 nhà nước 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 Điểm a và Điểm 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;

d) Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì phần diện tích công trình không phù hợp với giấy tờ phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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 33. Chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

Chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng mà vốn để trồng rừng, tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng rừng hoặc tiền nộp cho Nhà nước khi được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và có một trong các giấy tờ sau đây thì được chứng nhận quyền sở hữu:

1. Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng rừng sản xuất;

2. Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng;

3. Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với rừng sản xuất là rừng trồng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

4. 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:

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà đã trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

6. 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;

7. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư 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;

8. 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, 6 và 7 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.

Điều 34. Chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm

Chủ sở hữu cây lâu năm được chứng nhận quyền sở hữu khi có một trong các giấy tờ sau:

1. Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng cây lâu năm phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ đó;

2. Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với cây lâu năm đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định;

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 cây lâu năm 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 thì phải được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

5. Đối với tổ chức trong nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư để trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật về đầu tư;

6. Trường hợp chủ sở hữu cây lâu năm không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này, phải có văn bản thỏa thuận của người sử dụng đất cho phép sử dụng đất để trồng cây lâu năm 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;

7. Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể loại cây lâu năm được chứng nhận quyền sở hữu.

Điều 35. Tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi thuộc một trong các trường hợp sau:

1. Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này;

2. Nhà ở hoặc công trình xây dựng khác được xây dựng tạm thời trong thời gian xây dựng công trình chính hoặc xây dựng bằng vật liệu tranh tre, nứa, lá, đất; công trình phụ trợ nằm ngoài phạm vi công trình chính và để phục vụ cho việc quản lý, sử dụng, vận hành công trình chính;

3. Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có thông báo, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

4. Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

5. Tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước, trừ trường hợp tài sản đã được xác định là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

6. Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này;

7. Tài sản tạo lập do chuyển mục đích sử dụng đất trái phép.

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 trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét 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 pháp luật.

Điều 37. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận

1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

2. Đối với địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường 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 thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) 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. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Chương 6.
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 38. Việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất ổn định lâu dài để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được tiếp tục sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không xác định thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất ổn định lâu dài.

Điều 39. Quy định về chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất

1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp, trừ trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp.

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

Điều 40. Quy định về điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ

1. Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.

2. Tổ chức, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng

đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước mà không thuộc trường hợp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 41. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê

1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

c) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

d) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

3. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

4. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Điều này.

Điều 42. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Có đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai;

2. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

3. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp, phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định này.

Điều 43. Xử lý quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa

1. Doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê mà thực hiện cổ phần hóa thì doanh nghiệp cổ phần hóa được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều 55 của Luật Đất đai, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai.

2. Việc xử lý giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa được thực hiện theo quy định của Chính phủ về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước nhưng phải đảm bảo nguyên tắc giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Khoản 3 và Điểm d Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai.

3. Khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát lại quỹ đất doanh nghiệp đang sử dụng, xử lý và 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 102 của Luật Đất đai và Điều 25 của Nghị định này.

Mục 2: ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 44. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp được áp dụng đối với các hình thức nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối:

a) Không quá 30 héc ta 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;

b) Không quá 20 héc ta cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương còn lại.

2. Đất trồng cây lâu năm:

a) Không quá 100 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng;

b) Không quá 300 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Đất rừng sản xuất là rừng trồng:

a) Không quá 150 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng;

b) Không quá 300 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì tổng diện tích được nhận chuyển quyền trong hạn mức đối với mỗi loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) bằng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất cao nhất.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp bao gồm nhiều loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đó được xác định theo từng loại đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

6. Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 của Điều này mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2007 thì phần diện tích đất vượt hạn mức được tiếp tục sử dụng như đối với trường hợp đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền.

7. Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 của Điều này mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2007 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng đất và chỉ phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước đối với phần diện tích vượt hạn mức nhận chuyển quyền.

Điều 45. Đất trồng lúa

1. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để thực hiện việc khai hoang, cải tạo đất; đầu tư cơ sở hạ tầng của địa phương.

2. Việc xác định và sử dụng số tiền quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý và sử dụng đất trồng lúa.

Điều 46. Quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp sau khi được sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động

1. Trong quá trình thực hiện sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động, các công ty nông, lâm nghiệp đang sử dụng đất có trách nhiệm:

a) Rà soát hiện trạng sử dụng đất về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, bị lấn, bị chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư và đang có tranh chấp;

b) Căn cứ phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển công ty nông, lâm nghiệp đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; quy hoạch sử dụng đất của địa phương và hiện trạng sử dụng đất để đề xuất phương án sử dụng đất.

Nội dung phương án sử dụng đất phải thể hiện vị trí, ranh giới sử dụng đất; diện tích đất đề nghị giữ lại sử dụng theo từng loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; diện tích đất bàn giao cho địa phương;

c) Báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định phương án sử dụng đất trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

d) Tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất đã được phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương; chỉ đạo thực hiện việc xác định cụ thể ranh giới, cắm mốc giới sử dụng đất theo phương án được duyệt, lập hồ sơ 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 công ty; quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích bàn giao cho địa phương theo phương

án sử dụng đất đã được phê duyệt.

3. Đối với diện tích đất công ty được giữ lại sử dụng theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt mà đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật; bị lấn, chiếm; liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định thì được xử lý theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất công ty đang cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư trái pháp luật thì công ty phải chấm dứt việc cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư và đưa đất vào sử dụng theo đúng mục đích;

b) Đối với diện tích đất đang bị lấn, chiếm sử dụng thì xử lý dứt điểm để đưa đất vào sử dụng.

4. Đối với quỹ đất bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập phương án sử dụng theo thứ tự ưu tiên sau:

a) Xây dựng các công trình công cộng;

b) Giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất;

c) Giao đất, cho thuê đất cho người đang sử dụng đất nếu người sử dụng đất có nhu cầu và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

Điều 47. Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Việc sử dụng đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải tuân theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch tài nguyên nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện cho thuê đất có mặt nước nội địa đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp theo thẩm quyền quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai.

3. Người được cho thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều này phải bảo vệ môi trường, cảnh quan và không được làm ảnh hưởng đến mục đích chính của công trình sử dụng đất có mặt nước nội địa.

Điều 48. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm điều tra, khảo sát, theo dõi, đánh giá quỹ đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở để có kế hoạch khai thác, sử dụng.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định cho thuê đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở cho người có nhu cầu.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển.

Mục 3: ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 49. Chế độ sử dụng đất xây dựng nhà chung cư

1. Đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư) bao gồm đất xây

dựng khối nhà chung cư, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư được 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 đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân ở cả trong và ngoài nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền.

3. Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các dự án xây dựng nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua;

b) Quyền sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản này là quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia. Tỷ lệ phần quyền sử dụng đất được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ trong nhà chung cư. Việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất khu chung cư do đa số người chiếm tỷ lệ phần quyền sử dụng đất quyết định nhưng phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng và phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất sử dụng chung quy định tại Điểm a Khoản này theo thời hạn ổn định lâu dài; diện tích căn hộ được xác định theo hợp đồng mua bán căn hộ;

d) Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất cho người mua cả hộ thì Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư quy định tại Khoản 2 Điều này phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất quy định tại Điểm a Khoản này.

Diện tích đất thuộc dự án phát triển nhà ở còn lại ngoài phần diện tích quy định tại Điểm b Khoản 2 và Điểm a Khoản này thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư; chủ đầu tư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 50. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. 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 đóng 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 hủy vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an 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.

2. 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 cấp tỉnh 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 cấp tỉnh thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh đã được phê 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.

4. Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang quản lý, sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý và xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình cán bộ, 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 phê 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 pháp luật;

b) Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh đang sử dụng thì phải chuyển sang hình thức thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an phê duyệt;

c) Đối với diện tích đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất để giao, cho thuê sử dụng theo quy định của pháp luật.

5. 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 51. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp

1. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm 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 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được gia hạn sử dụng.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp nếu được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng.

3. Hàng năm, doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp và của địa phương.

Điều 52. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Thời hạn sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển, ứng dụng công nghệ cao và đào tạo nhân lực công nghệ cao trong khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 của Luật Đất đai.

2. Trách nhiệm quản lý đất đai của Ban Quản lý khu công nghệ cao được quy định như sau:

a) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tiền thuê đất; mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với từng dự án;

c) Thu hồi đất đã cho thuê đối với trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các Điểm a, b, c, d, e, g và i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; người sử dụng đất chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai; quản lý quỹ đất đã thu hồi tại điểm này;

d) Quyết định giao lại đất không thu tiền sử dụng đất đối với người sử dụng đất trong khu công nghệ cao thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 54 của Luật Đất đai;

đ) Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao;

e) Gửi quyết định giao lại đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đến Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký vào hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và trình 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.

3. Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

4. Đối với khu công nghệ cao đã được thành lập và đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc quản lý, sử dụng đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ban Quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại các Điểm a, c, d, đ và e Khoản 2 Điều này; được tiếp tục thực hiện quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Ban Quản lý khu công nghệ cao được quyết định mức thu tiền thuê đất nhưng giá đất để tính tiền thuê đất không được thấp hơn giá đất trong Bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; quyết định mức miễn, giảm tiền thuê đất theo từng dự án phù hợp với quy định của Chính phủ.

Điều 53. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Trách nhiệm quản lý đất đai của Ban Quản lý khu kinh tế được quy định như sau:

a) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Quyết định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không được thấp hơn giá đất trong Bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng dự án đối với trường hợp giao lại đất, cho thuê đất phù hợp với quy định của Chính phủ;

c) Thu hồi đất đã giao lại, cho thuê đối với trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các Điểm a, b, c, d, e, g và i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; người sử dụng đất chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai; quản lý quỹ đất đã thu hồi tại điểm này;

d) Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai tại khu kinh tế;

đ) Gửi quyết định giao lại đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đến Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký vào hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và trình 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.

2. Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong khu kinh tế được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

3. Việc quản lý, sử dụng đối với đất khác không thuộc các khu chức năng của khu

kinh tế và 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 54. 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 phê 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.

Việc chuyển giao công trình và quỹ đất của dự án phải thực hiện đúng theo thời hạn ghi trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê 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 phê 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 55. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Căn cứ quy hoạch chi tiết cảng hàng không, sân bay đã được phê duyệt, Bộ Giao thông vận tải chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng chỉ đạo việc xác định ranh giới khu vực sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng và khu vực sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do dân dụng quản lý.

2. Đất sử dụng vào mục đích quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều 156 của Luật Đất đai được giao sử dụng ổn định lâu dài; đất sử dụng vào mục đích quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 1 Điều 156 của Luật Đất đai được cho thuê với thời hạn không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, người đang sử dụng đất được xem xét gia hạn cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê đất tại cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Cảng vụ hàng không có trách nhiệm đối với phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao như sau:

a) Quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả;

b) Kiểm tra việc sử dụng đất, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với tổ chức, cá nhân được Cảng vụ hàng không giao đất, cho thuê đất;

c) Quyết định thu hồi đất đối với trường hợp được Cảng vụ hàng không giao đất mà thuộc các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, e, g và i Khoản 1 Điều 64 và các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai. Quyết định chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với trường hợp vi phạm hợp đồng cho thuê đất của Cảng vụ.

5. Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong đất cảng

hàng không, sân bay thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

6. Bộ Giao thông vận tải chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Điều này.

Điều 56. 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 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 cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn cụ thể và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 30 ngày làm việc, kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án cắm 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 cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình trong việc công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình và cắm mốc giới trên thực địa, bàn giao mốc giới cho Ủy ban nhân dân cấp xã 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 cấp xã 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 thu hồi được bồi thường, hỗ trợ đối với đất và tài sản gắn liền với đất đã có từ trước khi hành lang an toàn công trình được công bố, tái định cư 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 có đất thu hồi 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện 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 Đất đai, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất.

Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn công trình 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.

7. Việc sử dụng đất tạm thời để thi công công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn do đơn vị thi công và người sử dụng đất thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 57. Sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị và các quy hoạch khác có liên quan được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm theo quy định sau đây:

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm nhằm mục đích kinh doanh.

2. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm không nhằm mục đích kinh doanh.

3. Trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) thì việc sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 54 của Nghị định này.

Mục 4: QUẢN LÝ VÀ ĐƯA ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG VÀO SỬ DỤNG

Điều 58. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Đất chưa sử dụng gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

2. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

Điều 59. Biện pháp đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt

1. 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; 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 đưa vào sử dụng.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu khi cho phép chuyển mục đích đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích khác và các nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc khai hoang, cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Chương 7.
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Mục 1: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 60. Nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai. Nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với 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.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; Cảng vụ hàng không là đầu mối

nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao, khu kinh tế; cảng hàng không, sân bay.

5. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

a) Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì trả kết quả sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất; trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì trả kết quả sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính;

c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết.

Điều 61. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Thời gian thực hiện thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Giao đất, thuê đất là không quá 20 ngày không kể thời gian giải phóng mặt bằng;

b) Chuyển mục đích sử dụng đất là không quá 15 ngày.

2. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) 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 là không quá 30 ngày;

b) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 là không quá 30 ngày;

c) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất là không quá 20 ngày;

d) Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất là không quá 15 ngày;

đ) Tách thửa, hợp thửa đất; thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý là không quá 20 ngày;

e) Gia hạn sử dụng đất là không quá 15 ngày;

g) Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất là không quá 10 ngày;

h) Đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề

là không quá 10 ngày;

i) Đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất hoặc thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất hoặc thay đổi về nghĩa vụ tài chính hoặc thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký là không quá 15 ngày;

k) Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất là không quá 30 ngày;

l) Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày;

m) Xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 05 ngày làm việc;

n) Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là không quá 03 ngày làm việc;

o) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng là không quá 10 ngày;

p) Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là không quá 10 ngày; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày;

q) Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng bị mất là không quá 30 ngày.

3. Thời gian thực hiện thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai:

a) Hòa giải tranh chấp đất đai là không quá 45 ngày;

b) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là không quá 45 ngày;

c) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là không quá 60 ngày;

d) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là không quá 90 ngày;

đ) Cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, Quyết định công nhận hòa giải thành là không quá 30 ngày.

4. Thời gian quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

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

tăng thêm 15 ngày.

Điều 62. Trách nhiệm quy định hồ sơ, thời gian thực hiện và trình tự, thủ tục hành chính về đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về mẫu hồ sơ, thành phần hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể cơ quan tiếp nhận, giải quyết thủ tục; thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan và việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa cho phù hợp với điều kiện cụ thể tại địa phương nhưng không quá tổng thời gian quy định cho từng loại thủ tục quy định tại Nghị định này.

Điều 63. Việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong thực hiện thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai

1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính) do cơ quan thuế xác định. Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin địa chính cho cơ quan thuế đối với các trường hợp đủ điều kiện và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định; trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể thì do cơ quan thuế xác định.

2. Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính.

Cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải nộp, được nợ nghĩa vụ tài chính hoặc đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc có quyết định miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ xác định phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai, trừ lệ phí trước bạ quy định tại Khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất; thông báo và hướng dẫn cho người sử dụng đất nộp theo quy định của pháp luật.

Điều 64. Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên.

2. Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ trường hợp các chủ sở hữu căn hộ cùng sử dụng chung thửa đất trong nhà chung cư.

Mục 2: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 65. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất là 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 thì gửi thông báo hoặc gửi văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường;

b) Cơ quan ban hành quyết định giải thể, phá sản gửi quyết định giải thể, phá sản đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp 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 bị giải thể, phá sản;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của cá nhân người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế có trách nhiệm gửi Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất của cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

d) Hàng năm, cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức rà soát và có thông báo về những trường hợp không được gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn;

đ) 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; tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

2. Trình tự, thủ tục thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện giao cho cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người;

b) Sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người mà cần phải thu hồi đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này;

c) Cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc bố trí nơi ở tạm và thực hiện tái định cư

đối với người phải cưỡng chế di dời đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại Điểm đ và Điểm e Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai.

3. Tổ chức cưỡng chế thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người:

a) Việc cưỡng chế phải tuân thủ các nguyên tắc thực hiện cưỡng chế quy định tại Khoản 1 Điều 70 của Luật Đất đai;

b) Sau khi có quyết định thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi bàn giao đất;

c) Sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định thu hồi đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định thu hồi đất ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

d) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm xây dựng kế hoạch cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế phê duyệt;

đ) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm vận động, thuyết phục người bị cưỡng chế tự nguyện thực hiện việc bàn giao đất;

e) Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế có trách nhiệm tổ chức lực lượng thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp đã được vận động, thuyết phục theo quy định tại Điểm đ Khoản này mà cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế không chấp nhận thi hành quyết định cưỡng chế.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

5. Trường hợp người có đất thu hồi mà có khiếu nại quyết định thu hồi đất thì việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về giải quyết khiếu nại.

Điều 66. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật

1. Trường hợp vi phạm pháp luật mà phải thu hồi đất, khi hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính thì người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính để làm căn cứ quyết định thu hồi đất.

Trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai không thuộc trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì biên bản xác định hành vi vi phạm phải có đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã làm chứng để làm căn cứ quyết định thu hồi đất và được lập theo quy định sau đây:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức kiểm tra để xác định hành vi vi phạm quy định tại các Điểm c, d và g Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; tổ chức thanh tra để xác định hành vi vi phạm quy định tại Điểm h và Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản, người được giao nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra có trách nhiệm gửi biên bản cho cơ quan có thẩm quyền

thu hồi đất để chỉ đạo thu hồi đất.

2. 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.

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

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

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

c) Tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 65 của Nghị định này;

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

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

Điều 67. Quy định chi tiết về trình tự, thủ tục trưng dụng đất

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

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

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

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

d) Mục đích, thời hạn trưng dụng đất;

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

e) Thời gian bàn giao đất trưng dụng.

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

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

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

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

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

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất trưng dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra đối với trường hợp khu đất trưng dụng thuộc địa giới hành chính của nhiều đơn vị hành chính cấp huyện.

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

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

b) Các thành viên thuộc các cơ quan tài nguyên và môi trường, tài chính và các thành viên khác có liên quan;

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

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

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

e) Đại diện của người có đất trưng dụng.

Điều 68. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác

1. Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ thẩm định tại cơ quan tài nguyên và môi trường.

Đối với dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục thẩm định quy định tại Khoản này;

b) Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có văn bản thẩm định gửi đến chủ đầu tư để lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời hạn quy định tại điểm này không bao gồm thời gian làm thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư quy định tại Khoản 2 Điều này;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường chịu trách nhiệm tổng hợp nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng và đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn trình Ủy ban nhân dân cùng cấp để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên hoặc Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì thẩm định, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất; Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Sau khi Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng

đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có Nghị quyết về việc chuyển mục đích sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

b) Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

4. Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì một số bước công việc chuẩn bị giao đất, cho thuê đất được thực hiện đồng thời với trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định như sau:

a) Trong thời gian thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì chủ đầu tư được tiến hành khảo sát, đo đạc để lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng; cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất;

b) Trong thời gian thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư được nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất mà không phải chờ đến khi hoàn thành việc giải phóng mặt bằng.

5. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

b) Tổ chức được lựa chọn thực hiện đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

d) Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công

nhận kết quả trúng đấu giá.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Điều 69. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Mục 3: TRÌNH TỰ, 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

Điều 70. Trình tự, 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 lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký.

2. Trường hợp 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 đề nghị 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 thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

b) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a Khoản này, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với 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 mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

d) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

đ) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai;

e) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

g) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại cấp xã thì gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ và trình 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;

Trường hợp thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất và trình 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 sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

b) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

5. Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật mà nay có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc quy định tại Điểm g Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

Điều 71. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý

1. Người đang được Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai mà chưa đăng ký có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để quản lý thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào quyết định giao đất quản lý để cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 72. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây:

a) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

b) Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; giấy phép xây dựng (nếu có);

c) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án phát triển nhà ở (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

d) Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng để bán (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ); trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ;

đ) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

2. Trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án.

Sau khi hoàn thành kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà đất đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua

đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn 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;

b) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay 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 vào đơn đăng ký;

b) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có);

c) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

d) Chuẩn bị hồ sơ để trình 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 Điều 37 của Nghị định này;

đ) Yêu cầu chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

e) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp.

5. Trường hợp chủ đầu tư dự án có vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở thì Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 73. Trình tự, thủ tục đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề

1. Khi phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì một trong các bên nộp đơn, Giấy chứng nhận (nếu có), hợp đồng hoặc bản án, quyết định của Tòa án nhân dân cho Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thể hiện trên Giấy chứng nhận nếu có yêu cầu.

Điều 74. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất

1. Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu kinh tế và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu

gia hạn sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất.

Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư;

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn thì giao Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký.

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.

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;

c) Người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã;

đ) Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều này có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra hồ sơ, xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 75. Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất;

b) Lập hồ sơ trình 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 cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án (sau đây gọi là chuyển quyền) thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất;

b) Thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại Nghị định này đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc trình 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 đối với phần diện tích còn lại của thửa đất không chuyển quyền; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp và trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 76. Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc các loại Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 sang loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng;

c) Do thực hiện dồn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;

d) Trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

2. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận;

b) Lập hồ sơ trình 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;

c) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp đổi giấy mới.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi.

5. Việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cấp đổi quy định tại Khoản 4 Điều này được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

a) Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp;

b) Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

Điều 77. Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất

1. Hộ gia đình và cá nhân, cộng đồng dân cư phải khai báo với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc bị mất Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hỏa hoạn.

Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đăng tin mất Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương.

2. Sau 30 ngày, kể từ ngày niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư hoặc

kể từ ngày đăng tin lần đầu trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương đối với trường hợp của tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người bị mất Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính và chưa trích đo địa chính thửa đất; lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 78. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện "dồn điền đổi thửa"

1. 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.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã 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.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi ruộng đất theo phương án được duyệt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận.

6. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác nhận nội dung thay đổi vào đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận;

b) Lập hồ sơ trình 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 cho người sử dụng đất;

c) Lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Trường hợp người sử dụng đất đang thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trao Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều 76 của Nghị định này.

Điều 79. Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở

hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình 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 cho người sử dụng đất;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng thì phải lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để xác nhận thay đổi. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận để quản lý.

4. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình 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 cho người được thừa kế theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định sau:

a) Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất

tiếp tục thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản;

d) Văn phòng đăng ký đất đai gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

đ) Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất theo quy định tại Khoản này.

Điều 80. Trình tự, thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Một trong các bên hoặc các bên ký hợp đồng thuê, thuê lại, hợp đồng góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại; góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau:

a) Xác nhận việc xóa cho thuê, cho thuê lại, xóa góp vốn vào Giấy chứng nhận theo quy định và trao cho bên cho thuê, cho thuê lại, bên góp vốn. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp và trường hợp góp vốn quyền sử dụng đất mà đã cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê, thuê lại đất, bên nhận góp vốn thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; bên nhận góp vốn được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất kết thúc cùng với thời điểm xóa cho thuê, cho thuê lại đất, xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Thực hiện việc xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, xóa góp vốn vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. 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;

c) Bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;

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 là đã chết; 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.

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 thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn 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 quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho bên nhận góp vốn tiếp tục thuê đất nếu có nhu cầu;

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 bên nhận góp vốn hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức 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 thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất 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 là đã chết, đã chết 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 thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 81. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, để thu hồi nợ

1. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Việc xử lý quyền sử dụng đất đã bảo lãnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, đã thế chấp để thu hồi nợ được quy định như sau:

a) Quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh. Trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận 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 mà không cần có sự đồng ý của bên thế chấp, bên bảo lãnh 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 pháp luật về đất đai 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 82. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 trước ngày 01 tháng 01 năm 2008 mà đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được bắt buộc người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm 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 nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trả);

c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy chứng nhận để làm thủ tục đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cho bên nhận chuyển quyền.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

Điều 83. Thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp thành lập doanh nghiệp tư nhân, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất

vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp tư nhân được tiếp tục sử dụng đất và có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai và Điều 85 của Nghị định này. Trường hợp sử dụng đất được Nhà nước cho thuê thì doanh nghiệp tư nhân phải ký lại Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi được nhận Giấy chứng nhận.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp thuộc trường hợp phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp tư nhân phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Doanh nghiệp tư nhân nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất cùng với hồ sơ đăng ký đổi tên người sử dụng đất; cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với việc xem xét xác nhận đổi tên người sử dụng đất.

Khi doanh nghiệp tư nhân chấm dứt hoạt động mà quyền sử dụng đất không bị xử lý theo quy định của pháp luật thì đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai và Điều 85 của Nghị định này.

2. Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng 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 hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 79 của Nghị định này. Hợp đồng chuyển nhượng dự án phải thể hiện rõ giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị chuyển nhượng dự án và có giá trị thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan nộp hợp đồng chuyển nhượng dự án và Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục như đối với trường hợp bán tài sản gắn liền với đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với bên chuyển nhượng dự án và quyết định giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về việc đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.

Điều 84. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với

đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất

1. Người chịu trách nhiệm nộp hồ sơ được quy định như sau:

a) Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất;

b) Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ thay người nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật.

2. Việc nộp hồ sơ đăng ký nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 60 và Điều 79 của Nghị định này.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất hoặc nhận quyền sử dụng một phần thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận;

b) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính;

c) Xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định thì lập hồ sơ trình 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 nếu có nhu cầu;

d) Cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 85. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc từ giao đất không thu tiền

sử dụng đất sang hình thức thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký biến động.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất;

b) Trường hợp đăng ký thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà hoặc công trình xây dựng mà không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý, cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật;

d) Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình 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 đối với trường hợp phải cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường; thông báo cho người sử dụng đất ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp phải thuê đất;

đ) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất kết hợp với đăng ký biến động về các nội dung theo quy định tại Điều này thì thực hiện thủ tục quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 86. Thủ tục đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký đất đai để đính chính. Trường hợp sai sót do lỗi của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có đơn đề nghị để được đính chính.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất biết và yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót; lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Trường hợp đính chính mà người được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có yêu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai trình cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 87. Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất có nghĩa vụ nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đất đai. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

2. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 64 và Điều 65 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi bàn giao đất cho Nhà nước, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai. Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện thu hồi đất có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp và chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp hoặc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cùng với hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động.

Văn phòng đăng ký đất đai quản lý Giấy chứng nhận đã nộp sau khi kết thúc thủ tục cấp đổi, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm đ Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì thông báo bằng văn bản cho cơ quan thanh tra cùng cấp thẩm tra; nếu kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật thì thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do; sau 30 ngày kể từ ngày gửi thông báo cho người sử dụng đất mà không có đơn khiếu nại thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm xem xét, giải quyết

theo quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền;

đ) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.

6. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

7. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo 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 quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

8. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật do lỗi của người sử dụng đất hoặc do cấp không đúng đối tượng thì hướng dẫn cho người sử dụng đất làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định.

Mục 4: TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÒA GIẢI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI

Điều 88. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai

1. Khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất;

b) Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần Hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; 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; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh;

c) Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

2. Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm có các nội dung: Thời gian và địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp (theo kết quả xác minh, tìm hiểu); ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp có mặt tại buổi hòa giải, các thành viên tham gia hòa giải và phải đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời phải được gửi ngay cho các bên tranh chấp và lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Sau thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản về nội dung khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

4. Trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới sử dụng đất, chủ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải thành đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định tại Khoản 5 Điều 202 của Luật Đất đai.

Trường hợp hòa giải không thành hoặc sau khi hòa giải thành mà có ít nhất một trong các bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

Điều 89. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh

1. Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nộp đơn tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao trách nhiệm cơ quan tham mưu giải quyết.

3. Cơ quan tham mưu có nhiệm vụ thẩm tra, xác minh vụ việc, tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp, tổ chức cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai (nếu cần thiết) và hoàn chỉnh hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai bao gồm:

a) Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai;

b) Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã; biên bản làm việc với các bên tranh chấp và người có liên quan; biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp; biên bản cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai đối với trường hợp hòa giải không thành; biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết tranh chấp;

c) Trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ liên quan đến diện tích đất tranh chấp và các tài liệu làm chứng cứ, chứng minh trong quá trình giải quyết tranh chấp;

d) Báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp hoặc dự thảo quyết định công nhận hòa giải thành.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành, gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Điều 90. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường

1. Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai gửi đơn đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Sau khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phân công đơn vị có chức năng tham mưu giải quyết. Đơn vị được phân công giải quyết tiến hành thu thập, nghiên cứu hồ sơ; tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp; trường hợp cần thiết trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định thành lập đoàn công tác để tiến hành thẩm tra, xác minh vụ việc tại địa phương; hoàn chỉnh hồ sơ trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

3. Hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai gồm:

a) Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai;

b) Biên bản làm việc với các bên tranh chấp, với các tổ chức, cá nhân có liên quan; biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp; biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết tranh chấp;

c) Trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ liên quan đến diện tích đất tranh chấp, hồ sơ, tài liệu làm chứng cứ, chứng minh trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương;

d) Báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp hoặc dự thảo quyết định công nhận hòa giải thành.

4. Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai hoặc quyết định công nhận hòa giải thành được gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Điều 91. Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định công nhận hòa giải thành

1. Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và

Điều 18 của Nghị định này thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

a) Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai đưa ra;

b) Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương;

c) Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước;

đ) Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

2. Căn cứ quy định về cưỡng chế thi hành quyết định hành chính, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định công nhận hòa giải thành.

Chương 8.
THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 92. Chức năng của hệ thống theo dõi và đánh giá

1. Theo dõi, tổng hợp việc thi hành pháp luật về đất đai; phân tích, đánh giá hiệu quả quản lý, sử dụng đất và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường.

2. Tiếp nhận các ý kiến của tổ chức, công dân về quản lý, sử dụng đất; chuyển ý kiến đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.

3. Công khai các thông tin thu nhận được từ quá trình quản lý và sử dụng đất đai; kết quả giải quyết quy định tại Khoản 2 Điều này trên trang thông tin điện tử của hệ thống theo dõi và đánh giá.

4. Đề xuất việc sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đất đai; biện pháp tổ chức thi hành chính sách, pháp luật về đất đai.

Điều 93. Nguyên tắc thiết kế, vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai là thành phần của hệ thống thông tin đất đai; được thiết lập thống nhất từ Trung ương tới địa phương và được công khai trên mạng thông tin quốc gia theo quy định của pháp luật.

2. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai phải phản ánh quy mô, chất lượng và hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai; mức độ minh bạch và sự tham gia của nhân dân vào quá trình quản lý và sử dụng đất đai thông qua các chỉ số định lượng và định tính.

Điều 94. Cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý và sử dụng đất đai

Việc cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định sau đây:

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai; kết quả thực hiện các đề án, dự án về quản lý đất đai cho Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan tài

nguyên và môi trường cấp trên để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá.

2. Các Bộ, ngành khác có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin có liên quan về quản lý, sử dụng đất đai trong phạm vi nhiệm vụ quản lý của các Bộ, ngành, địa phương cho Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Các tổ chức, cá nhân phản ánh đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai cho cơ quan quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân các cấp để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá.

Điều 95. Trách nhiệm xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Thiết kế, xây dựng hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai; quản lý, tổ chức vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá quản lý và sử dụng đất đai ở Trung ương; hướng dẫn việc quản lý và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá quản lý và sử dụng đất đai ở địa phương;

b) Chỉ đạo, hướng dẫn việc tổ chức thực hiện việc đánh giá hàng năm về quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai;

c) Lập báo cáo định kỳ và báo cáo đột xuất theo chuyên đề về quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai;

d) Ban hành tiêu chí, quy trình đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai; biểu, mẫu báo cáo và trách nhiệm báo cáo của hệ thống cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc xây dựng, vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai ở địa phương.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường địa phương có trách nhiệm quản lý và tổ chức vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương; báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan tài nguyên và môi trường cấp trên về quản lý, sử dụng đất đai, tác động của chính sách pháp luật đất đai theo yêu cầu.

Chương 9.
XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI KHI THI HÀNH CÔNG VỤ TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

Điều 96. 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 tổ chức, cán bộ, công chức, viên chức, nhân viên của tổ chức được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Luật Đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai đối với đất được giao để quản lý.

Điều 97. Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính bao gồm các hành vi sau:

a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;

b) Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

2. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kịp thời theo quy định;

b) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến nhân dân trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Không công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; không công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất; không báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. 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 kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế, cảng hàng không, sân bay dân dụng không phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Vi phạm quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm các hành vi sau:

a) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai; không công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa;

d) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. 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 72 của

Luật Đất đai.

6. 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.

7. 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 so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật về đất đai đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người xin làm thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

Điều 98. Áp dụng các quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

Các quy định về nguyên tắc xử lý kỷ luật, thời hiệu, thời hạn xử lý kỷ luật, áp dụng hình thức kỷ luật, thẩm quyền xử lý kỷ luật, trình tự, thủ tục xem xét xử lý kỷ luật, các quy định khác liên quan đến xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức được thực hiện theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Chương 9.
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 99. Xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm rà soát các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 để xử lý theo quy định sau đây:

1. Trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan phải dừng thực hiện dự án nếu không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Trường hợp thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh thuộc diện Nhà nước thu hồi đất nhưng cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án mà đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 còn diện tích đất không thỏa thuận được thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi phần diện tích đất mà chủ đầu tư và người sử dụng đất không đạt được thỏa thuận để thực hiện dự án đầu tư.

2. Trường hợp đã có quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chưa tổ chức thực hiện cưỡng chế thì việc cưỡng chế thu hồi đất phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 100. Xử lý các trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không sử dụng đất hoặc tiến độ sử dụng đất chậm

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai và xử lý theo quy định sau đây:

1. Trường hợp đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về hành vi vi phạm này trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; thời gian gia hạn được tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì thực hiện thu hồi đất theo quyết định thu hồi đất đã ban hành và xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thu hồi theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 101. 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 59 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 01 tháng 7 năm 2014.

Điều 102. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế các Nghị định sau:

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

b) Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ 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;

c) 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;

d) 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;

đ) Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trái với quy định của Luật Đất đai, của Nghị định này để sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ.

Điều 103. 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 Tư pháp, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Nội vụ và các Bộ, ngành khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các Điều, Khoản được giao trong Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

03- NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHU QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về giá đất.

Chương 1.
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định khung giá đất, bảng giá đất, định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Thửa đất trống là thửa đất mà tại thời điểm định giá không có nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Thu nhập ròng là thu nhập được xác định bằng cách lấy tổng thu nhập trừ đi tổng chi phí.

3. Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.

Điều 4. Phương pháp định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

2. Phương pháp chiết trừ là phương pháp định giá đất đối với 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 đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

3. Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

4. Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản.

5. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

Điều 5. Áp dụng phương pháp định giá đất

1. Yêu cầu về thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất:

a) Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất được xác định từ chi phí, thu nhập của thửa đất (sau đây gọi là giá đất thị trường) phải bảo đảm khách quan, trung thực.

Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin thì có thể thu thập thông tin tại khu vực lân cận với khu vực có thửa đất cần định giá;

b) Khi áp dụng các phương pháp định giá đất phải ưu tiên lựa chọn các thông tin quy định tại Điểm a Khoản này tại khu vực định giá đất và tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá đất.

2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất:

a) Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phương pháp chiết trừ được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có đủ số liệu về giá các bất động sản (gồm đất và tài sản gắn liền với đất) tương tự với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất;

d) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định được tổng doanh thu phát triển giả định và tổng chi phí ước tính;

đ) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 18 của Nghị định này.

Chương 2.
XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH KHUNG GIÁ ĐẤT, BẢNG GIÁ ĐẤT, ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ VÀ TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Mục 1: XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH KHUNG GIÁ ĐẤT

Điều 6. Căn cứ xây dựng khung giá đất

Việc xây dựng khung giá đất phải căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

Điều 7. Nội dung khung giá đất

1. Quy định mức giá tối thiểu, tối đa đối với các loại đất sau đây:

a) Nhóm đất nông nghiệp:

- Khung giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

- Khung giá đất trồng cây lâu năm;

- Khung giá đất rừng sản xuất;

- Khung giá đất nuôi trồng thủy sản;

- Khung giá đất làm muối.

b) Nhóm đất phi nông nghiệp:

- Khung giá đất ở tại nông thôn;

- Khung giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

- Khung giá đất ở tại đô thị;

- Khung giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

2. Khung giá đất được quy định theo các vùng kinh tế, loại đô thị sau đây:

a) Vùng kinh tế gồm: vùng Trung du và Miền núi phía Bắc, vùng Đồng bằng sông Hồng, vùng Bắc Trung bộ, vùng Duyên hải Nam Trung bộ, vùng Tây Nguyên, vùng Đông Nam bộ, vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

Việc quy định khung giá đất nông nghiệp; đất phi nông nghiệp tại nông thôn của mỗi vùng kinh tế được xác định theo 3 loại xã đồng bằng, trung du, miền núi.

b) Các loại đô thị 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.

Việc quy định khung giá đất phi nông nghiệp tại đô thị được xác định theo vùng kinh tế và loại đô thị.

3. Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định

bảng giá đất tại địa phương.

Điều 8. Trình tự, thủ tục xây dựng khung giá đất

1. Trình tự xây dựng khung giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định loại đất, vùng kinh tế, loại đô thị trong xây dựng khung giá đất;

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;

c) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện khung giá đất hiện hành;

d) Xây dựng khung giá đất và Tờ trình về việc ban hành khung giá đất;

đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo khung giá đất;

e) Thẩm định dự thảo khung giá đất;

g) Hoàn thiện khung giá đất trình Chính phủ ban hành.

2. Hồ sơ xây dựng khung giá đất trình Chính phủ ban hành bao gồm:

a) Tờ trình về việc ban hành khung giá đất;

b) Dự thảo khung giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng khung giá đất;

d) Văn bản thẩm định khung giá đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần. Bộ Tài chính có trách nhiệm tổ chức thẩm định khung giá đất.

Điều 9. Điều chỉnh khung giá đất

1. Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong khung giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất.

2. Nội dung điều chỉnh khung giá đất:

a) Điều chỉnh mức giá tối thiểu, tối đa của một loại đất hoặc một số loại đất hoặc tất cả các loại đất trong khung giá đất;

b) Điều chỉnh khung giá đất tại một vùng kinh tế hoặc một số vùng kinh tế hoặc tất cả các vùng kinh tế; tại một loại đô thị hoặc một số loại đô thị hoặc tất cả các loại đô thị.

3. Trình tự điều chỉnh khung giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định loại đất, vùng kinh tế, loại đô thị cần điều chỉnh khung giá đất;

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;

c) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện khung giá đất hiện hành;

d) Xây dựng khung giá đất điều chỉnh và Tờ trình về việc điều chỉnh khung giá đất;

đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo khung giá đất điều chỉnh;

e) Thẩm định dự thảo khung giá đất điều chỉnh;

g) Hoàn thiện khung giá đất điều chỉnh trình Chính phủ ban hành.

4. Hồ sơ khung giá đất điều chỉnh trình Chính phủ ban hành bao gồm:

a) Tờ trình về việc ban hành khung giá đất điều chỉnh;

b) Dự thảo khung giá đất điều chỉnh;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng khung giá đất điều chỉnh;

d) Văn bản thẩm định khung giá đất điều chỉnh.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Chính phủ ban hành khung giá đất điều chỉnh. Bộ Tài chính có trách nhiệm tổ chức thẩm định khung giá đất điều chỉnh.

Mục 2: XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 10. Căn cứ xây dựng bảng giá đất

Việc xây dựng bảng giá đất phải căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này, khung giá đất do Chính phủ quy định; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

Điều 11. Nội dung bảng giá đất

1. Quy định bảng giá đất đối với các loại đất sau đây:

a) Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm;

c) Bảng giá đất rừng sản xuất;

d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;

đ) Bảng giá đất làm muối;

e) Bảng giá đất ở tại nông thôn;

g) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

h) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

i) Bảng giá đất ở tại đô thị;

k) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

l) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

Ngoài các bảng giá đất quy định tại Khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ban hành chi tiết bảng giá các loại đất theo phân loại đất quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai phù hợp với thực tế tại địa phương.

2. Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí đất. Đối với địa phương đã có bản đồ địa chính và có điều kiện về nhân lực, kinh phí thì bảng giá đất được xây dựng đến từng thửa đất.

3. Quy định giá đất trong bảng giá đất:

a) Giá đất trong bảng giá đất quy định theo nguyên tắc đất thuộc loại đất nào thì áp dụng khung giá đất của loại đất đó theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này và phải phù

hợp với khung giá đất.

Đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn nhưng không quá 30% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất; trường hợp quy định mức giá đất cao hơn 30% thì phải báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định.

Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn nhưng không quá 50% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất;

b) 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 tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất và căn cứ phương pháp định giá đất để quy định mức giá đất;

c) Đối với các loại đất nông nghiệp khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

d) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh hoặc giá đất ở đối với đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

đ) 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 thủy sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận quy định, quyết định để quy định mức giá đất.

4. Đối với đất chưa sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ phương pháp định giá đất và giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất.

5. Bảng giá đất được sử dụng làm căn cứ để áp dụng trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 114 của Luật Đất đai.

Điều 12. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất

1. Trình tự xây dựng bảng giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định loại đất, vị trí đất theo xã đồng bằng, trung du, miền núi và theo loại đô thị trên địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh;

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;

c) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

d) Xây dựng bảng giá đất và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; xử lý giá đất trong bảng giá đất tại khu vực giáp ranh theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này;

đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo bảng giá đất;

e) Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

g) Thẩm định dự thảo bảng giá đất;

h) Trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất;

i) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất.

2. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm có:

a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;

b) Dự thảo bảng giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;

đ) Văn bản thẩm định bảng giá đất.

3. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua gồm: Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

4. Việc thẩm định bảng giá đất do Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao gồm các thành phần sau:

a) Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;

b) Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất tại địa phương định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Điều 13. Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khi xây dựng bảng giá đất

1. Khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là khu vực giáp ranh) được quy định theo các loại đất sau:

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương vào sâu địa phận mỗi tỉnh, thành phố tối đa 1.000 m;

b) Đối với đất phi nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương vào sâu địa phận mỗi tỉnh, thành phố tối đa 500 m;

c) Đối với khu vực giáp ranh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng chủ yếu từ 100 m 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, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này. Trường hợp chiều rộng của sông, hồ, kênh chủ yếu trên 100 m thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Đất tại khu vực giáp ranh có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì quy định mức giá như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về các yếu tố nêu trên thì mức giá đất tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhưng chênh lệch tối đa không quá 30%.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi dự thảo bảng giá đất của địa phương cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có đất giáp ranh; đăng dự thảo bảng giá đất trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp chênh lệch về mức giá đất tại khu vực giáp ranh trong dự thảo bảng giá đất vượt mức quy định tại Khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có đất giáp ranh phải chủ động thống nhất về mức giá đất tại khu vực giáp ranh.

Trường hợp không thống nhất được thì báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 9 của năm xây dựng bảng giá đất để giải quyết. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường không thống nhất được giá đất tại khu vực giáp ranh thì Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp để xử lý chênh lệch về mức giá đất tại khu vực giáp ranh trong quá trình xây dựng bảng giá đất.

Điều 14. Điều chỉnh bảng giá đất

1. Các trường hợp điều chỉnh bảng giá đất:

a) Khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất mà mức giá đất điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất của loại đất tương tự;

b) Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.

2. Nội dung điều chỉnh bảng giá đất:

a) Điều chỉnh giá của một loại đất hoặc một số loại đất hoặc tất cả các loại đất trong bảng giá đất;

b) Điều chỉnh bảng giá đất tại một vị trí đất hoặc một số vị trí đất hoặc tất cả các vị trí đất.

3. Giá đất trong bảng giá đất điều chỉnh phải phù hợp với khung giá đất và quy định về mức chênh lệch giá đất tại khu vực giáp ranh quy định tại Khoản 2 Điều 13 của Nghị định này.

4. Trình tự điều chỉnh bảng giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định loại đất, vị trí đất cần điều chỉnh trong bảng giá đất;

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;

c) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

d) Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh;

đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo bảng giá đất điều chỉnh;

e) Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

g) Thẩm định dự thảo bảng giá đất điều chỉnh;

h) Trình Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và báo cáo Hội đồng nhân dân tại kỳ họp gần nhất;

i) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất điều chỉnh.

5. Hồ sơ điều chỉnh bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm có:

a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh;

b) Dự thảo bảng giá đất điều chỉnh;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh;

d) Văn bản thẩm định bảng giá đất điều chỉnh.

6. Hồ sơ điều chỉnh bảng giá đất trình Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua gồm: Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương.

Mục 3: ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 15. Xác định giá đất cụ thể

1. Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể.

2. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Điều 16. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể

1. Trình tự thực hiện xác định giá đất cụ thể quy định tại Điều 15 của Nghị định này thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định mục đích định giá đất cụ thể;

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất;

c) Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Thẩm định phương án giá đất;

đ) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất.

2. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định gồm có:

a) Tờ trình về phương án giá đất;

b) Dự thảo phương án giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

d) Văn bản thẩm định phương án giá đất.

3. Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;

b) Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 17. Lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể

1. Căn cứ vào nhu cầu định giá đất cụ thể tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và tổ chức thực hiện kế hoạch đã được phê duyệt.

2. Việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 18. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội ở địa phương và bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể.

2. Giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 5 Điều 4 của Nghị định này được áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; đối với trường hợp thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

b) Trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.

3. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này.

Đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho từng dự án tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất.

4. Trách nhiệm xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất:

a) Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính hướng dẫn việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều này.

Mục 4: TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 19. Nguyên tắc hoạt động tư vấn xác định giá đất

Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất khi thực hiện tư vấn xác định giá đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

1. Thực hiện đúng các nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, nội dung khi xây dựng khung giá đất, bảng giá đất và định giá đất cụ thể;

2. Độc lập, trung thực, khách quan;

3. Thực hiện nghĩa vụ quy định tại Khoản 2 Điều 116 của Luật Đất đai.

Điều 20. Điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất

1. Tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản;

b) Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Cá nhân chỉ được hành nghề tư vấn xác định giá đất trong tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất và phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực hành vi dân sự;

b) Có phẩm chất đạo đức, liêm khiết, trung thực, khách quan;

c) Có trình độ từ đại học trở lên chuyên ngành về quản lý đất đai, vật giá, thẩm định giá, địa chính, kinh doanh bất động sản, kinh tế bất động sản và các chuyên ngành khác liên quan đến định giá đất;

d) Có thời gian công tác thực tế theo chuyên ngành đào tạo từ 36 tháng trở lên sau khi có bằng tốt nghiệp chuyên ngành quy định tại Điểm c Khoản này;

đ) Có Thẻ thẩm định viên về giá được cấp theo quy định của pháp luật về giá hoặc có Chứng chỉ định giá bất động sản được cấp theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hoặc Chứng chỉ định giá đất.

Chương 3.
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 21. Trách nhiệm của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá đất trình Chính phủ ban hành;

b) Hướng dẫn phương pháp định giá đất; việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể theo quy định; hoạt động tư vấn xác định giá đất; xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất trong hệ thống thông tin đất đai; lập bản đồ giá đất;

c) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong việc áp dụng phương pháp định giá đất; áp dụng bảng giá đất và giá đất cụ thể, đấu giá quyền sử dụng đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật;

d) Ban hành chương trình bồi dưỡng về pháp luật đất đai và định giá đất;

đ) Xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất trong hệ thống thông tin đất đai.

2. Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a) Thẩm định khung giá đất, khung giá đất điều chỉnh;

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nội dung thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất.

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

a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh, ban hành bảng giá đất; quyết định giá đất cụ thể và đề xuất điều chỉnh khung giá đất; quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất;

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương; giải quyết các vướng mắc phát sinh về giá đất theo thẩm quyền;

c) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về giá đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất tại địa phương;

d) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất tại địa phương, lập bản đồ giá đất theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường; công bố chỉ số biến động giá đất thị trường;

đ) Hàng năm, báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương.

4. Kinh phí để tổ chức xây dựng, điều chỉnh, thẩm định khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể; theo dõi, cập nhật giá đất tại địa phương, công bố chỉ số biến động giá đất thị trường; xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất và lập bản đồ giá đất được bố trí từ ngân sách nhà nước.

Điều 22. Xử lý một số vấn đề phát sinh sau khi Nghị định này có hiệu lực thi hành

1. Giá đất cụ thể do cơ quan chức năng đề xuất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quyết định thì được tiếp tục sử dụng để trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đối với địa phương đã ký hợp đồng thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết; kết quả tư vấn giá đất được sử dụng để trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Bảng giá đất năm 2014 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Chương 4.
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 23. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế 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 và 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; bãi bỏ nội dung về giá đất quy định tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

Điều 24. Trách nhiệm thi hành

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, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

04- NGHỊ ĐỊNH SỐ 45/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 16 tháng 12 năm 2002;

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế ngày 20 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 03 tháng 6 năm 2008;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp:

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng đang sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng thu tiền sử dụng đất

1. Người được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

b) Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

c) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

d) Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng (sau đây gọi tắt là đất nghĩa trang, nghĩa địa);

đ) Tổ chức kinh tế được giao đất để xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng, trong đó có diện tích nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

2. Người đang sử dụng đất được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa trong các trường hợp sau:

a) Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được giao không thu tiền sử dụng đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng làm đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa;

b) Đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển sang sử dụng làm đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa có thu tiền sử dụng đất;

c) Đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất chuyển sang sử dụng làm đất ở có thu tiền sử dụng đất;

d) Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất nay chuyển sang sử dụng làm đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa đồng thời với việc chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở, đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận có thời hạn lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 khi 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 tắt là Giấy chứng nhận) phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8 và Điều 9 Nghị định này.

Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

1. Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất.

2. Mục đích sử dụng đất.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Việc xác định diện tích đất trong hạn mức tại Điểm này phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nơi lựa chọn.

Hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của việc kê khai diện tích thửa đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở được áp dụng tính thu tiền sử dụng đất; nếu bị phát hiện kê khai gian lận sẽ bị truy thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và bị xử phạt theo quy định của pháp luật về thuế.

b) Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ,

thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

- Xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp: Tổ chức được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

- Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại áp dụng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

- Tổ chức được 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;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điểm này.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1: THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ

Điều 4. Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính bằng diện tích đất có thu tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất trúng đấu giá của mục đích sử dụng đất đấu giá.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo công thức sau:

Tiền sử = Giá đất tính x Diện tích - Tiền sử dụng - Tiền bồi thường,

dụng đất phải nộp	thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất	đất phải nộp tiền sử dụng đất	đất được giảm theo quy định tại Điều 12 Nghị định này (nếu có)	giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)

Trong đó:

a) Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này.

c) Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất là tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng cho Nhà nước.

3. Trường hợp công trình nhà ở, công trình hỗn hợp nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho các tầng và đối tượng sử dụng.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu 100% tiền sử dụng đất theo giá của loại đất sau khi chuyển mục đích.

b) Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần của

loại đất trước khi chuyển mục đích theo thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với đất của các tổ chức là đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp có vốn nhà nước thuộc Trung ương quản lý, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất cùng với việc chuyển đổi công năng sử dụng của công sản theo quy định sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Tài chính.

c) Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu tiền sử dụng đất theo nguyên tắc quy định tại Điểm b Khoản này.

d) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì nộp tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

- Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích. Khoản tiền này được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

- Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác định như sau:

+ Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

+ Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định lại theo các phương pháp này.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai của người sử dụng đất sang đất ở thì căn cứ vào nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng để thu tiền sử dụng đất theo mức quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c Khoản này.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) 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 trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận đất ở (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình

thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nhưng nay nếu được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 7. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai nhưng nay nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có), phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại

Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 8. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất;

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; phần diện tích đất còn lại thực hiện thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định

công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Diện tích đất còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận. Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 9. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền hoặc do lấn chiếm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà nay được Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 9 Điều 210 Luật Đất đai thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Mục 2: MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp: Được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

2. Trong hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp trong hạn mức giao đất ở.

3. Trong trường hợp người thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền sử dụng đất; trường hợp người thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau quy định tại Nghị định này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất.

4. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 11, Điều 12 Nghị định này chỉ được thực hiện trực

tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 và Điều 9 Nghị định này.

5. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

6. Người sử dụng đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

7. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ trong phạm vi phần giá trị quyền sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

8. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi) thì thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai như đối với trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

Điều 11. Miễn tiền sử dụng đất

Miễn tiền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây:

1. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công; hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; nhà ở cho người phải di dời do thiên tai.

Việc xác định hộ nghèo theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Chính phủ.

2. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục các xã đặc biệt khó khăn do Thủ tướng Chính phủ quy định.

3. Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở cho các hộ dân làng chài, dân sống trên sông nước, đầm phá di chuyển đến định cư tại các khu, điểm tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Miễn tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở để bố trí tái định cư hoặc giao cho các hộ gia đình, cá nhân trong các cụm, tuyến dân cư vùng ngập lũ theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Thủ tướng Chính phủ quyết định việc miễn tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

6. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 12. Giảm tiền sử dụng đất

1. Giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở đối với hộ gia đình là đồng bào

dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn không thuộc phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 11 Nghị định này khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất; công nhận (cấp Giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất đang sử dụng hoặc khi được chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở.

Việc xác định hộ nghèo theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Chính phủ.

2. Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

3. Thủ tướng Chính phủ quyết định việc giảm tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 13. Thẩm quyền xác định và quyết định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm

1. Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 11, Điều 12 Nghị định này, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền sử dụng đất được miễn, giảm, cụ thể:

a) Cục trưởng Cục thuế ban hành quyết định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với tổ chức kinh tế; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

b) Chi cục trưởng Chi cục thuế ban hành quyết định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với hộ gia đình, cá nhân.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều này.

Mục 3: THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 14. Trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế:

Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất của dự án hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc từ ngày nhận được hồ sơ địa chính của cơ quan tài nguyên và môi trường (hoặc hồ sơ kê khai; của tổ chức kinh tế), cục thuế (hoặc cơ quan được ủy quyền, phân cấp theo pháp luật về quản lý thuế) xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho tổ chức sử dụng đất.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá

đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho hộ gia đình, cá nhân.

3. Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền sử dụng đất thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để bổ sung hồ sơ; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất chậm nhất sau 05 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu nộp tiền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

c) Quá thời hạn quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ.

5. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

Trường hợp đang sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

6. Bộ Tài chính chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ và sự phối hợp giữa cơ quan thuế, tài nguyên và môi trường, tài chính, Kho bạc Nhà nước trong việc xác định, tính và thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này.

Điều 15. Xử lý số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất, người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất và xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng như sau:

a) Trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất hoặc được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải nộp toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và khoản tiền này được tính vào vốn đầu tư của dự án; đối với các công trình đầu tư

xây dựng kết cấu hạ tầng, công trình xây dựng khác của Nhà nước thì thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

c) Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp. Số tiền còn lại chưa được trừ (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

2. Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

3. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 16. Ghi nợ tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất. Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.

2. Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà còn nợ tiền sử dụng đất trong thời hạn được ghi nợ thì được hưởng mức hỗ trợ thanh toán trước hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan và người sử dụng đất trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất

1. Cơ quan tài chính:

a) Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này.

b) Chủ trì xác định các khoản được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp.

c) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương, có trách nhiệm tổ chức thẩm định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất trên cơ sở đề xuất của cơ

quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 Nghị định này để báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bàn giao đất thực tế (đối với trường hợp được giao đất trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành) làm cơ sở để cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp.

3. Cơ quan thuế:

a) Xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm theo quy định tại Nghị định này và thông báo cho người sử dụng đất đúng thời hạn.

b) Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Cơ quan kho bạc:

a) Thu đủ số tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước theo thông báo nộp tiền sử dụng đất và không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5. Người sử dụng đất:

a) Thực hiện việc kê khai tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan thuế.

c) Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 18 Nghị định này.

Điều 18. Xử lý chậm nộp

Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp. Việc xác định tiền chậm nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 19. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại về tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền sử dụng đất đã thông báo.

Điều 20. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật, tổ chức kinh tế có trách nhiệm tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp (nếu có) theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

b) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương chỉ đạo xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật, số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có) được thông báo để tổ chức kinh tế nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và không phải nộp tiền chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, tổ chức kinh tế được tiếp tục thực hiện nộp theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này.

c) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì xử lý như sau:

Tiền sử dụng đất đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất không có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

d) Trường hợp chưa bàn giao đất thực tế nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và tổ chức kinh tế đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì coi như tạm nộp và xử lý như quy định tại Điểm b Khoản này.

đ) Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:

- Trường hợp giao đất đã giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp giao đất chưa giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt bằng không đúng với tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa.

Đối với dự án có thời gian giải phóng mặt bằng từ hai năm trở lên mà trong dự án được duyệt không xác định tiến độ giao đất thì việc bàn giao đất thực tế được thực hiện theo từng năm phù hợp với thực tế hoàn thành giải phóng mặt bằng trên thực địa.

2. Xác định tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc thời điểm kê khai nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

- Nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc thời điểm kê khai nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này.

b) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất thì được tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì cơ quan thuế xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có) vào ngân sách nhà nước và không áp dụng phạt chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục thực hiện theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hoặc đã nộp một phần tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất đã tạm nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm có quyết định giao đất. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất không có nguyên nhân chủ quan từ hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp số tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

c) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này là giá đất theo mục đích được giao quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định giao đất.

Không áp dụng hồi tố quy định này đối với trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng nay mới xác định tiền sử dụng đất:

a) Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất.

b) Đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương: Trường hợp nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày 01 tháng 3 năm 2011, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất. Trường hợp nộp hồ sơ hợp lệ từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

4. Trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phù hợp với từng thời kỳ.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân 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 để bán kết hợp với cho thuê mà đã nộp tiền thuê đất một lần 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 theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003, nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

6. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân viên mượn đất để ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

a) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện

tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bán thanh lý, hóa giá công trình xây dựng trên đất (không phải là nhà ở) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

a) Trường hợp tiền bán thanh lý, hóa giá đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp tiền bán thanh lý, hóa giá chưa bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thì khi cấp Giấy chứng nhận thực hiện thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có giấy tờ theo quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất, nếu nộp hồ sơ hợp lệ xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì khi thanh toán nợ phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Nghị định này.

Điều 21. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định và nộp tiền sử dụng đất; thủ tục, hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất; thủ tục, hồ sơ liên quan đến việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

b) Quy định hồ sơ, tờ khai, chứng từ, mẫu sổ để quản lý việc thu nộp tiền sử dụng đất và phân cấp việc quản lý thu nộp tiền sử dụng đất phù hợp với phân cấp quản lý ngân sách nhà nước và pháp luật đất đai.

c) Kiểm tra, hướng dẫn việc thẩm định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về giá.

d) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện thu tiền sử dụng đất.

đ) Phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thực hiện rà soát các quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất cho các đối tượng không thuộc Điều 11, Điều 12 Nghị định này, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, xử lý phù hợp với quy định của Luật Đất

đai.

e) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan thuế với cơ quan tài nguyên và môi trường, Kho bạc Nhà nước để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Phối hợp với Bộ Tài chính để hướng dẫn hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, Kho bạc Nhà nước các cấp để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất.

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

a) Ban hành Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, quyết định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất phải nộp.

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của đối tượng được Nhà nước giao đất và việc thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này.

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với cơ quan thuế tổ chức thực hiện việc quản lý đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định của Nghị định này.

d) Kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về kê khai và thực hiện miễn, giảm không đúng đối tượng, chế độ gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như người nộp tiền sử dụng đất.

đ) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 22. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Điều 23. Trách nhiệm thi hành

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, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

05- NGHỊ ĐỊNH SỐ 46/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 16 tháng 12 năm 2002;

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế ngày 20 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 03 tháng 6 năm 2008;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong trường hợp:

1. Nhà nước cho thuê đất, gồm đất trên bề mặt và phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng đang sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.

4. Nhà nước gia hạn thời gian thuê đất cho các đối tượng đang thuê thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.

5. Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) sang hình thức Nhà nước cho thuê đất.

6. Nhà nước cho thuê mặt nước.

Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

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.

b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai.

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động

khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.

đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm muối vượt hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối và tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối theo quy định tại Khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai.

e) Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 142 Luật Đất đai; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại khi chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất mà phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 142 Luật Đất đai.

g) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê.

h) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm theo quy định tại Khoản 2 Điều 161 Luật Đất đai.

i) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

k) 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) Đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sông, ngòi, kênh rạch, suối để nuôi trồng thủy sản theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 163 Luật Đất đai.

c) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 163 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Ban Quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 150 Luật Đất đai; Ban Quản lý khu kinh tế cho thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai.

4. Tổ chức, cá nhân được Cảng vụ hàng không cho thuê đất để xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay và đất xây

dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 156 Luật Đất đai.

5. Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhà nước cho thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai.

Điều 3. Căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

a) Diện tích đất cho thuê.

b) Thời hạn cho thuê đất.

c) Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; đơn giá thuê đất của thời hạn thuê đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá.

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai phải nộp tiền thuê mặt nước và được xác định trên các căn cứ sau:

a) Diện tích mặt nước cho thuê.

b) Mục đích sử dụng mặt nước.

c) Đơn giá thuê mặt nước.

d) Hình thức Nhà nước cho thuê mặt nước trả tiền thuê mặt nước hàng năm hoặc cho thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1: XÁC ĐỊNH TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 4. Đơn giá thuê đất

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá

Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1%, riêng đối với:

- Đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối đa không quá 3%.

- Đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật, căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 0,5%.

Mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất để tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá.

Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất và được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm.

Đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo quy định tại Khoản 5 Điều này. Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định theo quy định tại Khoản 4 Điều này.

4. Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyên từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại.

b) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên, xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyên từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo.

c) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Khoản này.

6. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 5. Xác định đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

1. Đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định Luật Đất đai, tiền thuê đất được xác định như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền, thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm tại Điểm a, Điểm b Khoản này phù hợp với thực tế tại địa phương.

2. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp của phần diện tích vượt thêm này được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Xác định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

1. Đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thấp hơn 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu cụ thể để tính đơn giá thuê tại Điểm b Khoản này.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này:

Điều 7. Khung giá thuê mặt nước

1. Mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này, khung giá thuê được quy định như sau:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định: từ 20.000.000 đồng/km^2/năm đến 300.000.000 đồng/km^2/năm.

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định: từ 100.000.000 đồng/km^2/năm đến 750.000.000 đồng/km^2/năm.

2. Căn cứ khung giá thuê mặt nước quy định tại Khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê mặt nước của từng dự án. Trường hợp mặt biển thuê thuộc địa giới hành chính của từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên thì Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thống nhất giá thuê mặt nước; nếu không thống nhất được thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục xác định và thu tiền thuê mặt nước và tiền thuê mặt biển đối với các dự án khai thác dầu khí ở lãnh hải và thềm lục địa Việt Nam.

Điều 8. Mục đích sử dụng đất thuê

1. Mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo mục đích ghi trong quyết định cho thuê đất, trường hợp không có quyết định cho thuê đất thì mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo hợp đồng thuê đất.

2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì mục đích sử dụng đất để xác định tiền thuê đất trả hàng năm theo mục đích thực tế đang sử dụng.

Điều 9. Diện tích đất cho thuê

1. Diện tích đất cho thuê là diện tích ghi trong quyết định cho thuê đất, trường hợp diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích trong quyết định cho thuê đất thì diện tích đất cho thuê được xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất.

2. Diện tích phải nộp tiền thuê đất được xác định bằng diện tích đất cho thuê trừ đi diện tích đất không phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

3. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính thu tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng.

Điều 10. Thời hạn cho thuê đất

Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quyết định cho thuê đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định cho phép chuyển từ giao đất sang cho thuê đất, quyết định gia hạn cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 11. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Cục trưởng Cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

2. Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê, đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

Điều 12. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

Tiền thuê đất thu một năm được tính bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất quy định tại Khoản 1 Điều 4 (đối với trường hợp không qua đấu giá cho thuê đất) hoặc tại Điểm a Khoản 3 Điều 4 (đối với trường hợp đấu giá cho thuê đất) hoặc tại Điểm a Khoản 1 Điều 5 (đối với trường hợp đất xây dựng công trình ngầm) hoặc tại Khoản 1 Điều 6 (đối với trường hợp thuê đất có mặt nước) của Nghị định này.

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

a) Tiền thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Tiền thuê đất có mặt nước thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất có mặt nước phải nộp tiền thuê nhân (x) với đơn giá thuê đất có mặt nước thu một lần cho cả thời gian thuê.

3. Đối với trường hợp thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

a) Trường hợp thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm thì số tiền thuê mặt nước thu hàng năm bằng diện tích mặt nước thuê nhân (x) với đơn giá thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Nghị định này.

b) Trường hợp thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền

thuê mặt nước được tính bằng diện tích mặt nước thuê nhân (x) thời gian thuê mặt nước nhân (x) đơn giá thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Nghị định này.

4. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân 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 và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 57, Điều 73 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật đất đai, số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định như sau:

- Trường hợp giá đất để tính đơn giá thuê đất được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp giá đất để tính đơn giá thuê đất được xác định bằng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định theo các phương pháp này tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, nếu phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai và được Nhà nước cho thuê đất thì số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác định bằng số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại theo quy định tại Nghị định này.

c) Trường hợp đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng không phải là đất nông nghiệp hoặc nhận chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi chuyển mục đích sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

d) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài (không phải là đất nông nghiệp) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành để sử

dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì không phải nộp tiền thuê đất.

5. Đối với trường hợp đất sử dụng đồng thời vào mục đích phải nộp tiền thuê đất, mục đích không phải nộp tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định trên cơ sở phân bổ diện tích theo mục đích sử dụng đất.

6. Đối với trường hợp được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và đã nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp sau đó phải chuyển sang thuê đất nếu nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

7. Đối với đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao có thời hạn thuê đất dài hơn 70 năm thì phải nộp tiền thuê đất như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, việc xác định và thu nộp tiền thuê đất được thực hiện tương tự như đối với tổ chức trong nước được nhà nước cho thuê đất.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, số tiền thuê đất phải nộp được xác định bằng số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn thuê đất 70 năm; số năm sử dụng đất còn lại không phải nộp tiền thuê đất. Việc xác định giá đất để tính thu tiền thuê đất nộp một lần cho 70 năm được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

8. Đối với trường hợp chủ đầu tư chậm tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai nhưng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn sử dụng đất 24 tháng thì phải nộp thêm cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất phải nộp hàng năm trong thời gian được gia hạn và xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều 4, Khoản 1 Điều 12 Nghị định này.

9. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 13. Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá thì tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xử lý như sau:

a) Trường hợp không được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này thì người được nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất trong thời gian thuê đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định này thì người được nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được tính vào vốn đầu tư của dự án.

c) Trường hợp được miễn, giảm một phần tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này thì người được nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp. Số tiền còn lại nếu có được tính vào vốn đầu tư của dự án.

2. Đối với trường hợp thuộc đối tượng thuê đất không thông qua hình thức đấu giá và người được nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

3. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 14. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của dự án thuê trả tiền thuê hàng năm

1. Đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuế đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ giao đất sang thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Hết thời gian ổn định, Cục trưởng Cục thuế, Chi cục trưởng Chi cục thuế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước áp dụng cho thời gian tiếp theo theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định này.

2. Đơn giá thuê mặt nước của mỗi dự án trong trường hợp thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuê mặt nước. Hết thời gian ổn định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh lại đơn giá thuê mặt nước áp dụng cho thời gian tiếp theo theo quy định tại Điều 7 Nghị định này.

3. Điều chỉnh đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, thuê mặt nước trong các trường hợp sau:

a) Dự án đã thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hết thời gian ổn định theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

b) Dự án thay đổi mục đích sử dụng đất thuê thì thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê theo mục đích sử dụng mới tại thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất.

4. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không được ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

5. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước khi hết thời gian ổn định quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

Điều 15. Áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

1. Dự án thuê đất, thuê mặt nước; dự án sử dụng đất của tổ chức sự nghiệp công chuyển sang thuê đất; dự án được giao đất có thu tiền sử dụng đất, được giao đất không thu tiền sử dụng đất phải chuyển sang thuê đất nhưng chưa xác định và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 Nghị định này.

2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và

đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định đơn giá mà cao hơn đơn giá quy định tại Nghị định này thì được điều chỉnh đơn giá theo Nghị định này kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

3. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều này mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì được thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Nghị định này cho thời gian thuê đất còn lại. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thực hiện điều chỉnh theo chính sách, pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.

4. Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực đã nộp tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê thì không xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này.

5. Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà đã nộp trước tiền thuê đất, thuê mặt nước cho nhiều năm thì trong thời hạn đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước không phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Nghị định này. Hết thời hạn đã nộp tiền thuế đất, thuê mặt nước thì phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của thời gian tiếp theo theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

6. Các trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất thuê (tiền thuê đất, thuê mặt nước) góp vốn liên doanh, liên kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không điều chỉnh theo quy định của Nghị định này. Hết thời hạn góp vốn liên doanh, liên kết bằng giá trị quyền sử dụng đất thì phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 Nghị định này.

7. Đối với các dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995):

a) Trường hợp chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ được tiếp tục thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất tương ứng với mỗi chu kỳ điều chỉnh theo mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất đã ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất.

b) Trường hợp đã điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ hoặc đã thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), thay đổi lại mẫu Hợp đồng thuê đất do quy định về thủ tục hành chính mà tại các giấy tờ được cấp đổi không còn nội dung

ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng mục đích sử dụng đất không thay đổi, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì mức điều chỉnh không quá mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất đã được quy định ở một trong ba loại giấy tờ nêu trên so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó và áp dụng cho thời gian thuê đất còn lại.

Điều 16. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì phải nộp tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại. Đơn giá thuê đất trả một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê và xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

Điều 17. Nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các Điểm d, đ, g Khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất hàng năm hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì nộp tiền thuê đất bằng mức chênh lệch giữa tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại; trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì khi chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Nghị định này.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được gia hạn theo chính sách pháp luật tại thời điểm gia hạn.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Mục 2: MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 18. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới.

2. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước vừa thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước vừa thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước, sau khi được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước thì tiếp tục được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định cho thời gian thuê đất tiếp theo (nếu có); trường hợp được hưởng nhiều mức giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước khác nhau thì được hưởng mức giảm cao nhất.

3. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

4. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

5. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với dự án khai thác tài nguyên khoáng sản.

6. Người thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

7. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định này nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước có nguyên nhân từ phía người thuê đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

8. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn toàn bộ tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và có quyền, nghĩa vụ về đất đai như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất.

Điều 19. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

a) Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

b) Dự án sử dụng đất xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà.

c) Dự án sử dụng đất xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách nhà nước, đơn vị được giao quản lý sử dụng cho sinh viên ở không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà.

d) Đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số; đất thực hiện dự án trồng rừng phòng hộ, trồng rừng lấn biển.

đ) Đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công; đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ nếu đáp ứng được các điều kiện liên quan (nếu có) bao gồm: Đất xây dựng phòng thí nghiệm, đất xây dựng cơ sở ươm tạo công nghệ và ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở thực nghiệm, đất xây dựng cơ sở sản xuất thử nghiệm.

e) Đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không trừ đất xây dựng cơ

sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không.

g) 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.

h) Đất để xây dựng trạm bảo dưỡng, sửa chữa, bãi đỗ xe (bao gồm cả khu bán vé, khu quản lý điều hành, khu phục vụ công cộng) phục vụ cho hoạt động vận tải hành khách công cộng theo quy định của pháp luật về vận tải giao thông đường bộ.

i) Đất xây dựng công trình cấp nước bao gồm: Công trình khai thác, xử lý nước, đường ống và công trình trên mạng lưới đường ống cấp nước và các công trình hỗ trợ quản lý, vận hành hệ thống cấp nước (nhà hành chính, nhà quản lý, điều hành, nhà xưởng, kho bãi vật tư, thiết bị).

k) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai.

2. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được miễn tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Việc miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc Nhà nước cho thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh và tái canh vườn cây trên diện tích đất đang được Nhà nước cho thuê.

3. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sau thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại Khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

a) Ba (3) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư; đối với cơ sở sản xuất kinh doanh mới của tổ chức kinh tế thực hiện di dời theo quy hoạch, di dời do ô nhiễm môi trường.

b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Mười một (11) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

d) Mười lăm (15) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn

thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.

4. Việc miễn tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao.

5. Dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên, việc miễn tiền thuê đất thực hiện điều ước đã cam kết hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

6. Dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đang được hưởng ưu đãi miễn tiền sử dụng đất khi chuyển sang hình thức thuê đất thì tiếp tục được miễn nộp tiền thuê đất cho thời gian sử dụng đất còn lại.

7. Việc miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hóa) thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

8. Việc miễn tiền thuê đất đối với dự án đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn.

9. Miễn tiền thuê đất đến hết năm 2020 đối với diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức theo quy định của pháp luật cho từng vùng đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên, xã viên hợp tác xã nông nghiệp nhận giao khoán của doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất nông nghiệp nay phải chuyển sang thuê đất và ký hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

10. Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định miễn tiền thuê đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 20. Giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau:

a) Hợp tác xã thuê đất để sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh được giảm 50% tiền thuê đất.

b) Thuê đất, thuê mặt nước để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà bị thiên tai, hỏa hoạn làm thiệt hại dưới 40% sản lượng được xét giảm tiền thuê tương ứng; thiệt hại từ 40% trở lên thì được miễn tiền thuê đối với năm bị thiệt hại.

c) Thuê đất, thuê mặt nước để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc không phải trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này khi bị thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất khả kháng thì được giảm 50% tiền thuê đất, mặt nước trong thời gian ngừng sản xuất kinh doanh.

2. Việc giảm tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo quy

định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao.

3. Việc giảm tiền thuê đất đối với các dự án đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn.

4. Dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên, việc giảm tiền thuê đất thực hiện điều ước đã cam kết hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

5. Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định giảm tiền thuê đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngàng Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Điều 21. Thẩm quyền xác định và quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm

1. Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm, cụ thể:

a) Cục trưởng Cục thuế ban hành quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm đối với tổ chức kinh tế; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất.

b) Chi cục trưởng Chi cục thuế ban hành quyết định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn, giảm đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều này.

Mục 3: THU NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 22. Trình tự xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất) về thuê đất, thuê mặt nước; quyết định giá đất, giá đất có mặt nước, đơn giá cho thuê đất xây dựng công trình ngầm, giá cho thuê mặt nước của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; cơ quan thuế tổ chức việc xác định và thu nộp tiền thuê đất, thuế mặt nước, cụ thể như sau:

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ địa chính theo quy định; cơ quan thuế thực hiện xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất, thuê mặt nước và ra thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp.

b) Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung; sau khi có đủ hồ sơ địa chính thì thời hạn hoàn thành là sau 05 ngày làm việc được tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

2. Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước trực tiếp cho

người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

3. Sau thời kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, cơ quan thuế thông báo cho người thuê đất thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời kỳ ổn định tiếp theo theo quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh.

4. Cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

Điều 23. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm.

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định này; số tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất được xác định như sau:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp = Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước hàng năm tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước x Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

b) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước (nếu có) theo quy định tại Điều 20 Nghị định này

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp = Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước hàng năm x Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước - Số tiền thuê được giảm theo quy định tại Điều 20 Nghị định này (nếu có)

c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, nhà đầu tư tiếp tục được khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp và quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt}}{\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm}}$$

n: Số năm, tháng không phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

2. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê.

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định này

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp = Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thu một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định tại x Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Điều 19 Nghị định này

b) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 20 Nghị định này

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Tiền thuê đất, thuê mặt nước xác định tại Điểm a Khoản này	-	Số tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định tại Điều 20 Nghị định này

c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, nhà đầu tư được tiếp tục khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt vào tiền thuê đất phải nộp theo công thức sau:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này	-	Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã tự nguyện ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

Điều 24. Thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam (VNĐ); trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bằng ngoại tệ thì thực hiện quy đổi sang tiền VNĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp.

2. Việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định như sau:

a) Cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đến người thuê đất, thuê mặt nước; đồng thời gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

b) Người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế.

3. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm, tiền thuê nộp mỗi năm 2 kỳ: Kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm.

4. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo.

b) Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất, thuê mặt nước còn lại theo Thông báo.

c) Quá thời hạn quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, người được Nhà nước cho thuê đất chưa nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

5. Bộ Tài chính quy định tờ khai, chứng từ, sổ theo dõi nộp tiền thuê đất, thuê mặt

nước.

Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan, người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và cảng vụ hàng không

1. Cơ quan tài chính:

a) Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 4 Nghị này, mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất.

b) Chủ trì xác định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) để tính thu tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước, mặt nước thuê.

c) Chủ trì xác định các khoản được trừ vào số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

d) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương, có trách nhiệm tổ chức thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất trên cơ sở đề xuất của cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định này để báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

3. Cơ quan thuế:

a) Xác định đơn giá thuê đất; xác định số tiền thuê đất, số tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, số tiền thuê đất có mặt nước, số tiền thuê mặt nước và thông báo cho người nộp theo quy định tại Nghị định này.

b) Xác định đơn giá thuê đất, số tiền thuê đất và thông báo cho Cảng vụ hàng không tổ chức thực hiện thu tiền thuê đất của các tổ chức, cá nhân được thuê đất, thuê mặt nước trong khu vực cảng hàng không, sân bay.

c) Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Cơ quan kho bạc:

a) Thu đủ số tiền thuê đất, thuê mặt nước vào Kho bạc Nhà nước theo thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5. Cảng vụ hàng không:

a) Cung cấp cho cơ quan thuế hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước của các tổ chức, cá nhân được thuê đất trong cảng hàng không, sân bay theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 156 Luật Đất đai năm 2013.

b) Cảng vụ hàng không được ủy nhiệm thu tiền thuê đất, thuê mặt nước của tổ chức, cá nhân được thuê đất, thuê mặt nước trong cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Đôn đốc tổ chức, cá nhân được thuê đất trong cảng hàng không, sân bay nộp tiền thuê đất theo đúng phương thức, thời hạn ghi trong Hợp đồng thuê đất.

6. Người thuê đất, thuê mặt nước:

a) Thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng phương thức, thời hạn ghi trong Hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước.

c) Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 26 Nghị định này.

Điều 26. Xử lý chậm nộp tiền thuê đất

Trường hợp chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước vào ngân sách nhà nước thì người được thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền chậm nộp. Việc xác định tiền chậm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 27. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại về tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo.

Mục 4: TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC VÀ XỬ LÝ NỘI DUNG CHUYỂN TIẾP, TỒN TẠI

Điều 28. Bộ Tài chính có trách nhiệm

1. Hướng dẫn việc xác định và nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; hướng dẫn thủ tục, hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; thủ tục, hồ sơ liên quan đến việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

2. Quy định hồ sơ, tờ khai, chứng từ, mẫu sổ để quản lý việc thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và phân cấp việc quản lý thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước phù hợp với phân cấp quản lý ngân sách nhà nước và pháp luật đất đai.

3. Kiểm tra, hướng dẫn việc thẩm định giá đất để tính thu tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về giá.

4. Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

5. Phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thực hiện rà soát các quy định miễn, giảm tiền thuê đất cho các đối tượng không thuộc Điều 19, Điều 20 Nghị định này, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, xử lý phù hợp với quy định của Luật Đất đai.

6. Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan thuế với cơ quan tài nguyên và môi trường để xác định và thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 29. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

Phối hợp với Bộ Tài chính để hướng dẫn hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân

chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, kho bạc nhà nước các cấp để xác định và thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 30. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm

1. Ban hành Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, mức thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức thu đối với đất có mặt nước và quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất; quyết định đơn giá thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Nghị định này đối với từng dự án cụ thể.

2. Chỉ đạo các cơ quan chức năng khẩn trương hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất.

3. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của đối tượng được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước và việc thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Nghị định này.

4. Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với cơ quan thuế tổ chức thực hiện việc quản lý đối tượng thuê và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Nghị định này.

5. Chỉ đạo kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về kê khai và thực hiện miễn, giảm không đúng đối tượng, chế độ gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như người nộp tiền thuê đất.

6. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Điều 31. Điều khoản chuyển tiếp

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 Đất đai năm 2013 được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 60 Luật Đất đai thì phải chuyển sang thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, nay có nhu cầu chuyển sang thuê đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho thời hạn sử dụng đất còn lại.

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 Đất đai năm 2013, 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 Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư 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 bán kết hợp cho thuê trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì thực hiện theo chính sách giao đất có thu tiền sử dụng đất.

5. Trường hợp tổ chức kinh tế đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất không thu tiền để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì nay được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại của dự án và không phải nộp tiền thuê đất trong thời gian còn lại của dự án. Khi hết thời hạn của dự án nếu tiếp tục có nhu cầu sử dụng đất thì phải chuyển sang thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

6. Đối với trường hợp được thuê đất và cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người thuê đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì được tiếp tục nộp tiền thuê đất theo số đã được cơ quan thuế thông báo và phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì được tiếp tục nộp tiền thuê đất theo số đã được cơ quan thuế thông báo đến hết năm 2014 và phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành cho thời gian chưa nộp tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế.

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 Đất đai năm 2013 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 tại Điều 151 Luật Đất đai năm 2013 và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

8. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật Đất đai năm 2013 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 sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai nếu được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 141 Luật Đất đai năm 2013 thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

9. Tổ chức kinh tế 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 Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại Điều 133 Luật Đất đai năm 2013 thì nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

10. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này. Khi hết thời hạn sử dụng đất nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn theo quy định

thì phải chuyển sang thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

11. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 nhưng chưa khấu trừ hết vào số tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì tiếp tục được khấu trừ số tiền còn lại đã được cơ quan có thẩm quyền xác định và được quy đổi ra số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

12. Đối với các dự án được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thông qua hình thức đấu giá theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 10 năm, khi hết chu kỳ ổn định 10 năm thì tiếp tục thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 10 năm.

Đối với dự án thuê đất trả tiền hàng năm thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 05 năm, khi hết chu kỳ ổn định 05 năm thì tiếp tục thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 05 năm.

Điều 32. Xử lý một số vấn đề cụ thể

1. Đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà một trong ba loại giấy tờ Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 thì nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp cho Nhà nước số tiền thuê đất một lần được xác định trên cơ sở thời gian, diện tích đất đã cho thuê lại, đơn giá thuê đất hàng năm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo đơn giá thuê đất tại thời điểm cho thuê lại đất (theo nguyên tắc sau mỗi chu kỳ ổn định 5 năm thì tăng 15% so với chu kỳ trước đó) và được trừ số tiền thuê đất hàng năm đã nộp cho nhà nước xác định theo nguyên tắc nêu trên đối với phần diện tích này tính từ thời điểm cho thuê lại đất (nếu có).

2. Đối với các dự án đang thực hiện giảm tiền thuê đất đến năm 2014 theo quy định của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ về các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, hết thời gian được giảm tiền thuê đất theo các chính sách này mà vẫn chưa hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì được áp dụng đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định này và áp dụng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

3. Trường hợp người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, nếu đã được cơ quan thuế Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được nộp tiền thuê đất theo Thông báo tạm nộp và không phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan thuế xác định số tiền

thuê đất phải nộp hàng năm (không được ổn định 05 năm) trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng để thông báo cho người sử dụng đất phải nộp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật.

4. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 và nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế trước thi thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất thì được thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã tạm nộp.

b) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 có hiệu lực thi hành và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định này thì phải thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp và truy thu số tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

c) Cơ quan thuế xác định và điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này theo quy định tại Nghị định này và áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 33. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 34. Trách nhiệm thi hành

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, người được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

06- NGHỊ ĐỊNH SỐ 47/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ; tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Chương 1.
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Chương 2.
QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 3. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Đối tượng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các trường hợp quy định tại Điều 76 của Luật Đất đai.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất còn chưa thu hồi hết. Chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau:

a) Chi phí san lấp mặt bằng;

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

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

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

3. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại:

a) Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất. Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại;

b) Chi phí đầu tư vào đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

4. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được tính phải phù hợp với giá thị trường tại thời điểm có quyết định thu hồi đất và được xác định theo công thức sau:

$$P = \frac{P1+P2+P3+P4}{T1} xT2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

P2: Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

P3: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;

P4: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T1) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.

Điều 4. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân

Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 77 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác theo quy định của pháp luật mà đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường, hỗ trợ theo diện tích thực tế mà Nhà nước thu hồi.

2. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều này nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc 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 của Luật Đất đai thì chỉ được bồi thường đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ theo quy định tại Điều 25 của Nghị định này.

3. Thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình,

cá nhân đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài.

Điều 5. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất do cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo quy định tại Khoản 3 Điều 78 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) có nguồn gốc không phải là đất do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, đất do được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 định tại Điều 100 và Điều 102 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai;

b) Đối với đất nông nghiệp sử dụng có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 3 của Nghị định này.

2. Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo quy định tại Khoản 5 Điều 81 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất phi nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 định tại Điều 100 và Điều 102 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai.

Trường hợp đất phi nông nghiệp của cơ sở tôn giáo sử dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến thời điểm có Thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho thì không được bồi thường về đất;

b) Đối với đất phi nông nghiệp có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 3 của Nghị định này.

Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích mà diện tích đất còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng, nếu cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo còn có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích chung của cộng đồng, cơ sở tôn giáo thì được Nhà nước giao đất mới tại nơi khác; việc giao đất mới tại nơi khác phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

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 tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình thực tế tại địa phương quyết định mức đất ở, nhà ở tái định cư cho từng hộ gia đình.

3. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này mà không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

5. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sang đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai thì việc bồi

thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất của dự án mà phần còn lại vẫn đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án thì được bồi thường bằng tiền đối với phần diện tích đất thu hồi;

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất hoặc thu hồi một phần diện tích đất của dự án mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án thì được bồi thường bằng đất để thực hiện dự án hoặc bồi thường bằng tiền;

c) Đối với dự án đã đưa vào kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng tiền.

Điều 7. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 80 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất, cụ thể như sau:

a) Đối với đất sử dụng có thời hạn thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi; thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền và được xác định như sau:

Trong đó:

$$Tbt = \frac{G \times S}{T1} \times T2$$

Tbt: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; nếu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì G là giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, nếu đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì G là giá đất cụ thể tính tiền thuê đất;

S: Diện tích đất thu hồi;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất mà có nhu cầu sử dụng với thời hạn dài hơn thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng thời hạn sử dụng nhưng người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được tăng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo quy định tại Điều 3 của Nghị định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng thì được bồi thường về đất. Căn cứ vào điều kiện thực tế, quỹ đất tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc bồi thường.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo giá đất ở.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà có nguồn gốc do lấn, chiếm, khi Nhà nước thu hồi đất nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất hoặc bán nhà ở tái định cư. Giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 8. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở của tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh

1. Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nghĩa trang, nghĩa địa của tổ chức kinh tế quy định tại Khoản 2 Điều 81 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích đất mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng nếu dự án đã có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; được bồi thường bằng tiền nếu dự án đang trong thời gian xây dựng kết cấu hạ tầng và chưa có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó;

b) Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất mà phần còn lại đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng làm nghĩa trang, nghĩa địa thì chủ dự án được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất thu hồi. Nếu trên diện tích đất thu hồi đã có mồ mả thì bố trí di dời mồ mả đó vào khu vực đất còn lại của dự án; trường hợp khu vực đất còn lại của dự án đã chuyển nhượng hết thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng giao đất mới tại nơi khác để làm nghĩa trang, nghĩa địa phục vụ việc di dời mồ mả tại khu vực có đất thu hồi.

Việc giao đất tại nơi khác để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại Điểm này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan, nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Doanh nghiệp 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 184 của Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai trong các trường hợp sau:

a) Đất do tổ chức kinh tế góp vốn theo quy định tại Điều 184 của Luật Đất đai có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm 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, cá nhân nước ngoài;

c) Đất do tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

d) Đất do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài.

Điều 9. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

Việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Khoản 2 Điều 89 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

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 (x) 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 tính 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 không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

2. Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$Tgt = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại;

T1: Thời gian mà nhà, công trình bị thiệt hại đã qua sử dụng.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, những vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì 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.

4. Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

Điều 10. Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ

Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ quy định tại Điều 94 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1. Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở hoặc từ đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:

Tbt = (G1 - G2) x S

Trong đó:

Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;

G1: Giá đất ở tính bình quân mỗi m^2;

G2: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở hoặc giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m^2;

S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:

Tbt = (G3 - G4) x S

Trong đó:

Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;

G3: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở tính bình quân mỗi m^2;

G4: Giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m^2;

S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất.

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì việc xác định mức bồi thường thiệt hại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể.

3. Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại theo quy định.

4. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất trong hành lang an toàn thì được bố

trí tái định cư; được bồi thường chi phí di chuyển, và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất

. Điều 11. 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 quyền sử dụng đất

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 quyền sử dụng đất 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 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 như sau:

a) Được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất ở trong hạn mức giao đất quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003;

b) Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở vượt hạn mức giao đất quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003 nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất thu hồi thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này.

Điều 12. 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 quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thì được bồi thường theo quy định sau đây:

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 là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền 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 xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là 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 sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

4. 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 thì không được bồi thường về đất.

5. Việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong trường hợp đất thu hồi quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này.

Điều 13. Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà 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 101 và Điều 102 của Luật Đất đai, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất.

2. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường phải trừ khoản tiền nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 14. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích cơi nới trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.

Điều 15. Bồi thường về đất đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đối tượng đồng quyền sử dụng quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 16. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia

đình, cá nhân trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người quy định tại Khoản 3 Điều 87 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 79 của Luật Đất đai, Điều 6 và Điều 22 của Nghị định này.

2. Đối với trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở, sụt lún bất ngờ toàn bộ diện tích thửa đất hoặc một phần diện tích thửa đất mà phần còn lại không còn khả năng tiếp tục sử dụng thì hộ gia đình, cá nhân được bố trí đất ở tái định cư theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương quy định nhưng không được vượt quá hạn mức giao đất ở tại địa phương;

b) Việc nộp tiền sử dụng đất, miễn giảm tiền sử dụng đất và các ưu đãi khác thực hiện theo quy định của Nghị định về thu tiền sử dụng đất.

3. Tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thu hồi để bố trí tái định cư được giải quyết như sau:

a) Ngân sách nhà nước chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở do thiên tai gây ra;

b) Doanh nghiệp chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người do doanh nghiệp đó gây ra; trường hợp doanh nghiệp đã giải thể, phá sản thì tiền bồi thường, hỗ trợ do ngân sách nhà nước chi trả.

Điều 17. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư

Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng; dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện như sau:

1. Bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi xây dựng khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định và phải bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

a) Diện tích từng loại đất dự kiến thu hồi;

b) Số người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thu hồi đất;

c) Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ đối với từng loại đối tượng thu hồi đất; dự kiến giá đất bồi thường đối với từng loại đất, từng loại vị trí;

d) Phương án bố trí tái định cư (dự kiến số hộ tái định cư, địa điểm, hình thức tái định cư);

đ) Dự kiến tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nguồn vốn để thực hiện;

e) Dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan tổ chức thẩm tra khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Căn cứ vào khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định, Bộ, ngành có dự án đầu tư tổ chức lập, tổ chức thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho toàn bộ dự án.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được Bộ, ngành phê duyệt, tổ chức lập, tổ chức thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án thực hiện tại địa phương sau khi đã có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bộ, ngành có dự án đầu tư; tổ chức thực hiện và quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với Bộ, ngành có dự án đầu tư.

Điều 18. Bồi thường về di chuyển mồ mả

Đối với việc di chuyển mồ mả không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Nghị định này thì người có mồ mả phải di chuyển được bố trí đất và được bồi thường chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với tập quán và thực tế tại địa phương.

Điều 19. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất

Việc hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 83 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất gồm các trường hợp sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ 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; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ 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; giao đất lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

b) Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình quy định tại Điểm a Khoản này nhưng phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó;

c) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định tại Điểm a Khoản này nhưng chưa được giao đất nông nghiệp và đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;

d) 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 thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

đ) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện 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 các Điều 100, 101 và 102 của Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Đối với 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 trường, lâm trường quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

3. Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ 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.

Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ 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;

b) Diện tích đất thu hồi quy định tại Điểm a Khoản này được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại Điểm a và Điểm 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.

4. Việc hỗ trợ ổn định sản xuất thực hiện theo quy định sau:

a) 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;

b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp

có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được kiểm toán hoặc chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

5. Đối với 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 của các nông, lâm trường quốc doanh thuộc đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo hình thức bằng tiền.

6. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 20. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 19 của Nghị định này (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định sau đây:

a) Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương;

b) Mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện thực tế của địa phương.

2. 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 thu hồi đất nông nghiệp.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ cơ chế, chính sách giải quyết việc làm đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định, chỉ đạo việc lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người trong độ tuổi lao động tại địa phương. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm phải lấy ý kiến của người thu hồi đất.

Điều 21. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 83 của Luật Đất đai.

2. 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 các nhân khẩu trong độ tuổi lao động hiện có của hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định và điều kiện thực tế tại địa phương quy định mức hỗ trợ cụ thể cho phù hợp đối với từng loại hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi.

Điều 22. Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở

Việc hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 83 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu quy định tại Điều 27 của Nghị định này thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất còn được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy mô diện tích đất ở thu hồi, số nhân khẩu của hộ gia đình và điều kiện cụ thể tại địa phương quy định mức hỗ trợ cho phù hợp.

Điều 23. Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước

Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 24. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ; mức hỗ trợ cao nhất có thể bằng mức bồi thường; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn; tiền hỗ trợ chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 25. Hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 19, 20, 21, 22, 23 và 24 của 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 có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi; trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường theo

quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ cho phù hợp với thực tế của địa phương; trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 26. Về lập và thực hiện dự án tái định cư

Việc lập và thực hiện dự án tái định cư quy định tại Điều 85 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định như sau đây:

1. Dự án tái định cư được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

2. Việc lập dự án tái định cư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư và phải bảo đảm các quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 69 của Luật Đất đai.

3. Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

4. Đối với dự án khu tái định cư tập trung có phân kỳ xây dựng theo các dự án thành phần thì tiến độ thu hồi đất và hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư được thực hiện theo tiến độ của từng dự án thành phần nhưng các công trình cơ sở hạ tầng của từng dự án thành phần trong khu tái định cư phải bảo đảm kết nối theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Việc bảo đảm kinh phí để thực hiện dự án tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định này.

Điều 27. Suất tái định cư tối thiểu

1. Suất tái định cư tối thiểu quy định tại Khoản 4 Điều 86 của Luật Đất đai được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư.

2. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư.

3. Căn cứ quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này và tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở nhà ở, bằng nhà ở và bằng tiền.

Điều 28. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp quy định tại Điều 17 của Nghị định này

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà không thuộc trường hợp quy định tại Điều 17 của Nghị định này gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Họ và tên, địa chỉ của người có đất thu hồi;

b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi; số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất 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) Chi phí lập và tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng;

e) Việc bố trí tái định cư;

g) Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;

h) Việc di dời mồ mả.

2. Việc lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 của Luật Đất đai và phải niêm yết, tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực có đất thu hồi ít nhất là 20 ngày, kể từ ngày niêm yết.

Điều 29. 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, 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, 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, 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.

3. 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, tái định cư theo quy định.

Điều 30. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường quy định tại Khoản 4 Điều 93 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước nhưng đến thời điểm thu hồi đất vẫn chưa nộp;

b) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại Điểm a Khoản này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt

nước.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất lớn hơn số tiền được bồi thường, hỗ trợ thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó;

c) Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2. Đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó;

b) Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 22 của Nghị định này.

3. Trường hợp diện tích đất thu hồi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất đang tranh chấp đó được chuyển vào Kho bạc Nhà nước chờ sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất.

4. Việc ứng vốn để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Quỹ phát triển đất thực hiện ứng vốn cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất, cho thuê đất thực hiện theo Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất;

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

Trường hợp người 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 nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Điều 31. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập dự

toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng dự án theo quy định sau đây:

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 bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng 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 hoặc trường hợp phải thực hiện cưỡng chế kiểm đếm thì tổ chức được giao thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, 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, hỗ trợ, tái định cư quyết định kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng dự án theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định. Việc bố trí kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất như sau:

a) Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khoản kinh phí này được bố trí và hạch toán vào vốn đầu tư của dự án;

b) Đối với trường hợp nhà nước thực hiện thu hồi đất tạo quỹ đất sạch để giao, cho thuê thông qua hình thức đấu giá thì khoản kinh phí này được ứng từ Quỹ phát triển đất;

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (trong đó có khoản kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất) thì khoản kinh phí này được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 32. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm: Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với đất thu hồi để thực hiện dự án đầu tư, chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản chi phí khác.

Việc xác định tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án được quy định như sau:

a) Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào kinh phí thực hiện dự án đầu tư;

b) Bộ, ngành có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội; chấp thuận, quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ nhưng do Bộ, ngành thực hiện và các dự án do Bộ, ngành làm chủ đầu tư;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

d) Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì có trách nhiệm bảo đảm kinh phí thực hiện các dự án không thuộc trường hợp quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản này.

Chương 3.
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 33. Trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các cơ quan, đơn vị ở Trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Trung ương quản lý có dự án đầu tư phải thu hồi đất có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; 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, tái định cư theo quy định của Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Nghị định này. Trước ngày 01 tháng 12 hàng năm, báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình và kết quả thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Nghị định này và giải quyết các vướng mắc phát sinh theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 34. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Nghị định

1. Đối với đất dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất mà nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép nhận chuyển nhượng đất thuộc phạm vi dự án trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì khoản tiền nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Đối với đất dự án trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thuộc diện Nhà nước thu hồi đất do sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả; không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư và đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có đất ban hành quyết định thu hồi đất thì việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì thực hiện theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

4. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Đối với dự án thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai, chủ đầu tư đủ điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

b) Đối với dự án không đủ điều kiện quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định hủy quyết định thu hồi đất và chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan phải dừng thực hiện dự án;

c) Đối với dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thu hồi đất theo tiến độ thì Nhà nước tiếp tục thực hiện thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại và lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

5. Đối với đất sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có nguồn gốc do được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người có đất thu hồi không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định 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.

Điều 35. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế 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.

Điều 36. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

7- NGHỊ ĐỊNH SỐ 102/2014/NĐ-CP NGÀY 10-11-2014 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

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

Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Chính phủ ban hành Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định các hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt, mức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm hành chính, thẩm quyền xử phạt và thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Điều 2. Đối tượng bị xử phạt

1. Đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của Nghị định này gồm các đối tượng dưới đây có hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất đai hoặc trong việc thực hiện các hoạt động dịch vụ về đất đai, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này:

a) Hộ gia đình, cộng đồng dân cư; cá nhân trong nước, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau đây gọi chung là cá nhân);

b) Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức);

c) Cơ sở tôn giáo.

2. Tổ chức, cá nhân được áp dụng quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo quy định của pháp luật không thuộc đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Lấn đất là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

2. Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 4. Hình thức xử phạt

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:

a) Cảnh cáo;

b) Phạt tiền.

2. Hình thức xử phạt bổ sung bao gồm:

a) Tước quyền sử dụng giấy phép từ 06 tháng đến 09 tháng hoặc đình chỉ hoạt động từ 09 tháng đến 12 tháng, kể từ ngày quyết định xử phạt vi phạm hành chính có hiệu lực theo quy định tại Khoản 3 Điều 25 của Luật Xử lý vi phạm hành chính.

b) Tịch thu tang vật vi phạm hành chính, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (sau đây gọi chung là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính).

3. Khung phạt tiền quy định tại Chương II của Nghị định này là khung phạt tiền áp dụng cho cá nhân, trừ các trường hợp quy định tại các Điều 15, 16, 17, 18, 19, Khoản 3 Điều 21, Điều 22, Điều 23, Khoản 2 Điều 25, Điều 26 và Điều 30 của Nghị định này là khung phạt tiền áp dụng cho tổ chức.

4. Đối với cùng một hành vi vi phạm hành chính thì mức phạt tiền đối với tổ chức bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân.

5. Hộ gia đình, cộng đồng dân cư có hành vi vi phạm thì được áp dụng xử lý như đối với cá nhân; cơ sở tôn giáo có hành vi vi phạm thì được áp dụng xử lý như đối với tổ chức.

6. Thẩm quyền phạt tiền quy định tại các Điều 31, 32 và 33 của Nghị định này là thẩm quyền áp dụng đối với cá nhân. Thẩm quyền phạt tiền đối với tổ chức bằng 02 lần thẩm quyền phạt tiền đối với cá nhân.

Điều 5. Xác định tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính

1. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại các Điều 6, 7, 8, 15, Khoản 1 Điều 16 và Điều 17 của Nghị định này được xác định theo quy mô diện tích đất bị vi phạm.

2. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại Điều 26 của Nghị định này được xác định theo số lượng hộ gia đình bị ảnh hưởng.

3. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại Điều 9 và Điều 24 của Nghị định này được xác định theo nguyên tắc quy đổi giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thành tiền theo giá đất trong bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất ban hành tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính và chia thành 04 mức sau đây:

a) Mức 1: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền dưới 60.000.000 đồng đối với đất nông nghiệp, dưới 300.000.000 đồng đối với đất phi nông nghiệp;

b) Mức 2: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 60.000.000 đồng đến dưới 200.000.000 đồng đối với đất nông nghiệp, từ 300.000.000 đồng đến dưới 1.000.000.000 đồng đối với đất phi nông nghiệp;

c) Mức 3: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 200.000.000 đồng đến dưới 1.000.000.000 đồng đối với đất nông nghiệp, từ 1.000.000.000 đồng đến dưới 3.000.000.000 đồng đối với đất phi nông nghiệp;

d) Mức 4: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền

từ 1.000.000.000 đồng trở lên đối với đất nông nghiệp, từ 3.000.000.000 đồng trở lên đối với đất phi nông nghiệp.

4. Diện tích đất vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều này và chi phí để xác định diện tích đất vi phạm được quy định như sau:

a) Trường hợp vi phạm toàn bộ diện tích thửa đất thì xác định theo diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp vi phạm một phần diện tích thửa đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc thửa đất vi phạm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định thì người thi hành công vụ lập biên bản vi phạm hành chính, trong đó ghi rõ diện tích đất vi phạm thực tế. Trường hợp người có hành vi vi phạm không nhất trí với diện tích đất vi phạm đã xác định thì người thi hành công vụ báo cáo người có thẩm quyền xử phạt trưng cầu tổ chức có chức năng đo đạc tiến hành đo đạc xác định diện tích đất vi phạm;

c) Chi phí đo đạc xác định diện tích đất vi phạm đối với trường hợp trưng cầu tổ chức có chức năng đo đạc quy định tại Điểm b Khoản này được tạm ứng từ ngân sách nhà nước. Người có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai chịu trách nhiệm chi trả chi phí đo đạc, xác định diện tích đất vi phạm.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính quy định cụ thể việc quản lý, cấp phát, tạm ứng và hoàn trả chi phí đo đạc xác định diện tích đất vi phạm.

5. Đối với trường hợp không xác định được loại đất do không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì căn cứ quy định tại Điều 3 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) để xác định loại đất và áp dụng giá đất tương ứng trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định và quy đổi giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất vi phạm.

Chương II
HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT

Điều 6. Chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

2. Chuyển mục đích sử dụng sang đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

3. Chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này;

b) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 7. Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 05 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 05 héc ta đến dưới 10 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 10 héc ta trở lên.

2. Chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 05 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 05 héc ta đến dưới 10 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 10 héc ta trở lên.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này;

b) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định

tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 8. Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

2. Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang đất phi nông nghiệp thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này;

b) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 9. Chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp sang mục đích khác trong nhóm đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Hành vi tự ý chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 1;

b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 2;

c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 3;

d) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 4.

2. Hành vi tự ý chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 1;

b) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 2;

c) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 3;

d) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 4.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này;

b) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 10. Lấn, chiếm đất

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.

2. Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi lấn, chiếm đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, trừ trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều này.

3. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi lấn, chiếm đất ở.

4. Hành vi lấn, chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thì hình thức và mức xử phạt thực hiện theo quy định tại Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực về hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở; trong lĩnh vực về giao thông đường bộ và đường sắt; trong lĩnh vực về văn hóa, thể thao, du lịch và quảng cáo; trong lĩnh vực về khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi; đê điều; phòng, chống lụt, bão và trong các lĩnh vực chuyên ngành khác.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này;

b) Buộc trả lại đất đã lấn, chiếm đối với hành vi quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 11. Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng tại khu vực

nông thôn, phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng tại khu vực đô thị đối với hành vi đưa chất thải, chất độc hại, vật liệu xây dựng hoặc các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất của mình gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng tại khu vực nông thôn, từ 5.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng tại khu vực đô thị đối với hành vi đào bới, xây tường, làm hàng rào gây cản trở hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này;

b) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 12. Không đăng ký đất đai

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi không đăng ký đất đai lần đầu.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với các trường hợp biến động đất đai quy định tại các Điểm a, b, h, i, k và l Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai nhưng không thực hiện đăng ký biến động theo quy định.

Điều 13. Tự ý chuyển quyền sử dụng đất khi không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai

1. Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi tự ý chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 14. Tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện quy định

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng xã, phường, thị trấn khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn.

2. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân khác không trong cùng xã, phường, thị trấn.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển đổi do vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 15. Tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở

1. Hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê mà chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 16. Tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở mà không đủ điều kiện

1. Hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn, chưa hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ trên 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.

2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở mà người nhận chuyển nhượng không có ngành nghề kinh doanh phù hợp, không thực hiện ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư, không có đủ năng lực tài chính theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này;

b) Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 17. Tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê mà không đủ điều kiện

1. Hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn, đất chưa xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ trên 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 18. Tự ý bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm khi tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập không hợp pháp, chưa hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi tự ý mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm khi người mua tài sản gắn liền với đất thuê có ngành nghề kinh doanh không phù hợp với dự án đầu tư, không đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư, vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 19. Tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với tổ chức kinh tế, tổ chức

sự nghiệp công lập có hành vi tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 20. Tự ý chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện mà không đủ điều kiện của hộ gia đình, cá nhân

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân có hành vi vi phạm sau đây:

a) 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 tự ý 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 ngoài phân khu đó;

b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ tự ý chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó;

c) Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước tự ý chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trước 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất hoặc sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nhưng chưa được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm, quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, tặng cho do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 21. Tự ý nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất mà không đủ điều kiện đối với đất có điều kiện

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng có hành vi tự ý nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà tự ý nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

3. Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với tổ chức có hành vi tự ý 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 22. Tự ý chuyển quyền và nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với cơ sở tôn giáo

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với cơ sở tôn giáo có hành vi tự ý chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với cơ sở tôn giáo có hành vi tự ý nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Buộc trả lại diện tích đất đã chuyển quyền hoặc đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 23. Tự ý nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không đủ điều kiện

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi chưa có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà chưa nộp một khoản tiền theo quy định của Chính phủ về quản lý sử dụng đất trồng lúa.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng do vi phạm đối với các hành vi vi phạm quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 24. Tự ý nhận chuyển quyền vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hành vi tự ý nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền theo quy định của pháp luật về đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với trường

hợp giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức thuộc mức 1;

b) Phạt tiền từ trên 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với trường hợp giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức thuộc mức 2;

c) Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với trường hợp giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức thuộc mức 3;

d) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức thuộc mức 4.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền vượt hạn mức do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 25. Tự ý nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định tại Điều 169 của Luật Đất đai

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam tự ý nhận chuyển quyền sử dụng đất ở nhưng chưa xây dựng nhà ở không nằm trong các dự án phát triển nhà ở.

2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tự ý nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 26. Chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở

Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất xây dựng nhà ở để bán nhận trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở mà chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận kể từ ngày bàn giao nhà ở, đất ở thì hình thức và mức xử phạt như sau:

1. Chậm làm thủ tục từ 03 tháng đến 06 tháng:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

2. Chậm làm thủ tục từ trên 06 tháng đến 09 tháng:

a) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm

làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

3. Chậm làm thủ tục từ trên 09 tháng đến 12 tháng:

a) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

4. Chậm làm thủ tục từ trên 12 tháng trở lên:

a) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

Điều 27. Vi phạm quy định về quản lý chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi di chuyển, làm sai lệch mốc chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi làm hư hỏng mốc chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính.

3. Hình phạt bổ sung:

Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đối với hành vi được quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 28. Vi phạm quy định về giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất mà không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.

2. Phạt tiền từ 4.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận và việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị sai lệch mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với hành vi sử dụng giấy tờ giả trong hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, cấp Giấy chứng nhận mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc phải làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đối với hành vi vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Buộc hủy bỏ giấy tờ giả đối với hành vi vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều này.

Điều 29. Vi phạm quy định về cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi chậm cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra về đất đai sau 07 ngày kể từ ngày công bố quyết định thanh tra hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân.

2. Phạt tiền từ trên 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với hành vi cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đầy đủ của người có trách nhiệm liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân.

3. Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi không cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân.

Điều 30. Vi phạm điều kiện về hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Tổ chức có hành vi vi phạm về điều kiện được hoạt động tư vấn xác định giá đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có chức năng tư vấn giá đất hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản;

b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có đủ 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP);

c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có chức năng tư vấn giá đất hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản và không có đủ 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

2. Tổ chức có hành vi vi phạm về điều kiện được hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi không có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không có đủ 05 cá nhân hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không có đủ 05 cá nhân hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

3. Tổ chức hoạt động tư vấn dịch vụ trong lĩnh vực đất đai khác như điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận; đấu giá quyền sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà vi phạm điều kiện về hoạt động tư vấn về dịch vụ đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi không có 01 điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật;

b) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi không có từ 02 điều kiện hoạt động trở lên theo quy định của pháp luật.

4. Hình phạt bổ sung:

a) Tước giấy phép hoạt động từ 06 tháng đến 09 tháng đối với tổ chức có giấy phép hoạt động;

b) Đình chỉ hoạt động từ 09 tháng đến 12 tháng đối với tổ chức không có giấy phép hoạt động.

Chương III
THẨM QUYỀN XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

Điều 31. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 5.000.000 đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp

pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Điều 32. Thẩm quyền của thanh tra chuyên ngành đất đai

1. Thanh tra viên, người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành đang thi hành công vụ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000 đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

2. Chánh Thanh tra Sở, Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành do Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Giám đốc Sở, Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường ra quyết định thanh tra và thành lập Đoàn thanh tra có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền

do vi phạm.

3. Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành cấp Bộ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 250.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

4. Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Điều 33. Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các cơ quan khác

Ngoài những người có thẩm quyền xử phạt quy định tại Nghị định này, những người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các cơ quan khác theo quy định tại Khoản 3 Điều 52 của Luật Xử lý vi phạm hành chính, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao mà phát hiện các hành vi vi phạm hành chính quy định trong Nghị định này thuộc lĩnh vực hoặc địa bàn quản lý của mình thì cũng có quyền xử phạt.

Điều 34. Biên bản và thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính

1. Biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai được lập theo quy định tại Điều 58 của Luật Xử lý vi phạm hành chính và Nghị định số 81/2013/NĐ-CP ngày 19 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính.

2. Người có thẩm quyền lập biên bản gồm:

a) Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định

tại các Điều 31, 32 và 33 của Nghị định này;

b) Công chức, viên chức thuộc các cơ quan quy định tại các Điều 31, 32 và 33 của Nghị định này đang thi hành công vụ, nhiệm vụ.

Điều 35. Trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải tạm đình chỉ hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ về đất đai

Khi xử lý vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp quy định tại Điều 30 của Nghị định này thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo cho cơ quan đã cấp giấy phép, đăng ký hoạt động hành nghề để phối hợp xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 36. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai xảy ra trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực mà sau đó mới bị phát hiện hoặc đang xem xét, giải quyết thì áp dụng Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có hiệu lực tại thời điểm thực hiện hành vi vi phạm để xử lý. Trường hợp các quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong Nghị định này có lợi cho đối tượng vi phạm hành chính thì áp dụng các quy định của Nghị định này để xử lý.

2. Hành vi vi phạm đã có quyết định xử phạt có hiệu lực thi hành nhưng chưa chấp hành hoặc chấp hành chưa xong thì tiếp tục thực hiện theo quyết định xử phạt đó.

Điều 37. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và thay thế quy định về xử phạt đối với hành vi lấn, chiếm đất quốc phòng quy định tại Điều 29 của Nghị định số 120/2013/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quốc phòng, cơ yếu.

Điều 38. Tổ chức thực hiện và trách nhiệm thi hành

1. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thi hành Nghị định này.

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

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng

08- THÔNG TƯ SỐ 23/2014/TT-BTNMT NGÀY 19-05-2014 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ về quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về 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 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, nhà ở và công trình xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn, tài chính các cấp và các cơ quan khác có liên quan; công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.

2. Người sử dụng đất; chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

Chương II
MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ IN ẤN, PHÁT HÀNH QUẢN LÝ PHÔI GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 3. Mẫu Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Giấy chứng nhận gồm một tờ có 04 trang, in nền hoa văn trống đồng màu hồng cánh sen (được gọi là phôi Giấy chứng nhận) và Trang bổ sung nền trắng; mỗi trang có kích thước 190mm x 265mm; bao gồm các nội dung theo quy định như sau:

a) Trang 1 gồm Quốc hiệu, Quốc huy và dòng chữ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" in màu đỏ; mục "I. Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" và số phát hành Giấy chứng nhận (số seri) gồm 02 chữ cái tiếng Việt và 06 chữ số, được in màu đen; dấu nổi của Bộ Tài

nguyên và Môi trường;

b) Trang 2 in chữ màu đen gồm mục "II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất", trong đó có các thông tin về thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm và ghi chú; ngày tháng năm ký Giấy chứng nhận và cơ quan ký cấp Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận;

c) Trang 3 in chữ màu đen gồm mục "III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" và mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận";

d) Trang 4 in chữ màu đen gồm nội dung tiếp theo của mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận"; nội dung lưu ý đối với người được cấp Giấy chứng nhận; mã vạch;

đ) Trang bổ sung Giấy chứng nhận in chữ màu đen gồm dòng chữ "Trang bổ sung Giấy chứng nhận"; số hiệu thửa đất; số phát hành Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận và mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận" như trang 4 của Giấy chứng nhận;

e) Nội dung của Giấy chứng nhận quy định tại các Điểm a, b, c, d và đ Khoản này do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai) tự in, viết khi chuẩn bị hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.

2. Nội dung và hình thức cụ thể của Giấy chứng nhận quy định tại các Điểm a, b, c, d và đ Khoản 1 Điều này được thể hiện theo Mẫu ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 4. In ấn, phát hành và quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận

1. Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm:

a) Tổ chức việc in ấn, phát hành phôi Giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp sử dụng;

b) Lập và quản lý sổ theo dõi phát hành phôi Giấy chứng nhận;

c) Kiểm tra, hướng dẫn việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận ở các địa phương.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Lập kế hoạch sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương gửi về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm;

b) Kiểm tra, hướng dẫn việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận ở địa phương;

c) Tổ chức tiêu hủy phôi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận đã in hoặc viết bị hư hỏng theo quy định của pháp luật về lưu trữ;

d) Báo cáo định kỳ tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 25 tháng 12 hàng năm.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường ở nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm:

a) Lập kế hoạch về sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 20 tháng 10 hàng năm;

b) Kiểm tra việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận đối với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

4. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp có trách nhiệm:

a) Báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường về nhu cầu sử dụng phôi Giấy chứng nhận trước ngày 15 tháng 10 hàng năm;

b) Tiếp nhận, quản lý, lập sổ theo dõi nhận, cấp phát và sử dụng phôi Giấy chứng nhận đã phát hành về địa phương;

c) Kiểm tra thường xuyên việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận trong đơn vị để bảo đảm sự thống nhất giữa sổ theo dõi và phôi Giấy chứng nhận thực tế đang quản lý, đã sử dụng;

d) Tập hợp, quản lý các phôi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận đã in hoặc viết bị hư hỏng để tiêu hủy;

đ) Báo cáo tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận về Sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ 06 tháng trước ngày 20 tháng 6, định kỳ hàng năm trước ngày 20 tháng 12 hàng năm.

5. Nội dung và hình thức Sổ theo dõi phát hành phôi Giấy chứng nhận; Sổ theo dõi nhận, cấp phát và sử dụng phôi Giấy chứng nhận; Báo cáo tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận theo mẫu tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

Chương III
THỂ HIỆN NỘI DUNG TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 5. Thể hiện thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại trang 1 của Giấy chứng nhận

1. Ghi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Cá nhân trong nước thì ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân (nếu có), địa chỉ thường trú. Giấy tờ nhân thân là Giấy chứng minh nhân dân thì ghi "CMND số:..."; trường hợp Giấy chứng minh quân đội nhân dân thì ghi "CMQĐ số:..."; trường hợp chưa có Giấy chứng minh nhân dân thì ghi "Giấy khai sinh số....";

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định thì ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi họ tên, năm sinh, quốc tịch, giấy tờ nhân thân ghi "Hộ chiếu số:..., nơi cấp:..., năm cấp:..."; địa chỉ đăng ký thường trú của người đó ở Việt Nam (nếu có);

c) Hộ gia đình sử dụng đất thì ghi "Hộ ông" (hoặc "Hộ bà"), sau đó ghi họ tên, năm sinh, tên và số của giấy tờ nhân thân của chủ hộ gia đình như quy định tại Điểm a Khoản này; địa chỉ thường trú của hộ gia đình. Trường hợp chủ hộ gia đình không có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi người đại diện là thành viên khác của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Trường hợp chủ hộ gia đình hay người đại diện khác của hộ gia đình có vợ hoặc chồng cùng có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi cả họ tên, năm sinh của người vợ hoặc chồng đó;

d) Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hai vợ chồng thì ghi họ tên, năm sinh, tên và số giấy tờ nhân thân, địa chỉ thường trú của cả vợ và chồng như quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này;

đ) Tổ chức trong nước thì ghi tên tổ chức; tên giấy tờ, số và ngày ký, cơ quan ký giấy tờ pháp nhân (là giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoạt giấy phép, về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật); địa chỉ trụ sở chính của tổ chức;

e) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam thì ghi tên tổ chức kinh tế là pháp nhân thực hiện dự án đầu tư; tên giấy tờ, số và ngày ký, cơ quan ký giấy tờ pháp nhân (là giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật); địa chỉ trụ sở chính của tổ chức tại Việt Nam;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì ghi tên tổ chức, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức;

h) Cơ sở tôn giáo thì ghi tên của cơ sở tôn giáo và địa chỉ nơi có cơ sở tôn giáo;

i) Cộng đồng dân cư thì ghi tên của cộng đồng dân cư (do cộng đồng dân cư xác định, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận) và địa chỉ nơi sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

2. Trường hợp người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp riêng cho người sử dụng đất và cấp riêng cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận được ghi theo quy định như sau:

a) Giấy chứng nhận cấp cho người sử dụng đất chỉ ghi thông tin về người sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Giấy chứng nhận cấp cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ ghi thông tin về chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này, tiếp theo ghi "Sở hữu tài sản trên thửa đất... *(ghi hình thức thuê, mượn,...)* của... *(ghi tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho thuê, cho mượn,...)*".

3. Trường hợp thửa đất có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều này thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sau khi đã xác định được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của từng người.

Trên mỗi Giấy chứng nhận ghi thông tin đầy đủ về người được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều này; tiếp theo ghi "Cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc Cùng sử dụng đất hoặc Cùng sở hữu tài sản) với... *(ghi lần lượt tên của những người còn lại có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)*".

Trường hợp thửa đất có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thỏa thuận bằng văn bản cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện *(có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật)* thì Giấy chứng nhận được cấp cho người đại diện đó. Trên Giấy chứng nhận ghi thông tin của người đại diện theo quy định tại Khoản 1 Điều này, dòng tiếp theo ghi *"Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất (hoặc cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cùng sử*

dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) gồm:... *(ghi lần lượt tên của những người cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất)*".

Trường hợp có nhiều người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi trên trang 1 không hết thì dòng cuối trang 1 ghi *"và những người khác có tên tại điểm Ghi chú của Giấy chứng nhận này"*; đồng thời tại điểm Ghi chú của Giấy chứng nhận được ghi: "Những người khác cùng sử dụng đất *(hoặc cùng sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất)* gồm:... *(ghi lần lượt tên của những người cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất còn lại)*".

4. Trường hợp nhiều người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà những người được hưởng thừa kế có văn bản thỏa thuận chưa phân chia thừa kế và đề nghị cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện đối với toàn bộ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất để thừa kế thì cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện đó. Văn bản thỏa thuận phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Trên Giấy chứng nhận ghi thông tin của người đại diện theo quy định tại Khoản 1 Điều này, dòng tiếp theo ghi "Là người đại diện của những người được thừa kế gồm:... *(ghi lần lượt tên của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất)*".

5. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu căn hộ chung cư thì Giấy chứng nhận cấp cho chủ sở hữu căn hộ ghi tên chủ sở hữu theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Thể hiện thông tin về thửa đất tại trang 2 của Giấy chứng nhận

Thông tin về thửa đất được thể hiện trên Giấy chứng nhận đối với tất cả các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định như sau:

1. Thửa đất số: ghi số hiệu của thửa đất trên bản đồ địa chính theo quy định về thành lập bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp sử dụng bản trích đo địa chính (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính) để cấp Giấy chứng nhận thì ghi số hiệu thửa đất trên bản trích đo; trường hợp trích đo địa chính một thửa đất thì số hiệu thửa đất được ghi "01".

2. Tờ bản đồ số: ghi số thứ tự tờ bản đồ địa chính có thửa đất cấp Giấy chứng nhận trong phạm vi mỗi đơn vị hành chính cấp xã. Trường hợp sử dụng bản trích đo địa chính để cấp Giấy chứng nhận thì ghi số hiệu tờ trích đo thửa đất.

3. Địa chỉ thửa đất: ghi tên khu vực (xứ đồng, điểm dân cư,...); số nhà, tên đường phố (nếu có), tên đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh, nơi có thửa đất.

4. Diện tích: ghi diện tích của thửa đất bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông (m^2), được làm tròn số đến một chữ số thập phân.

Trường hợp thửa đất có nhà chung cư thì Giấy chứng nhận cấp cho chủ sở hữu căn hộ chung cư chỉ ghi diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ căn hộ theo quy định tại Điều 49 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

5. Hình thức sử dụng được ghi như sau:

a) Trường hợp toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người sử dụng đất (một cá nhân hoặc một hộ gia đình, hai vợ chồng, một cộng đồng dân cư, một tổ

chức trong nước, một cơ sở tôn giáo, một cá nhân nước ngoài, một người Việt Nam định cư ở nước ngoài,...) thì ghi "Sử dụng riêng" vào mục hình thức sử dụng;

b) Trường hợp toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của nhiều người sử dụng đất thì ghi "Sử dụng chung" vào mục hình thức sử dụng;

c) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích cả thửa đất và có hình thức sử dụng chung, sử dụng riêng đối với từng loại đất thì lần lượt ghi "Sử dụng riêng" và mục đích sử dụng, diện tích đất sử dụng riêng kèm theo; ghi "Sử dụng chung" và mục đích sử dụng, diện tích đất sử dụng chung kèm theo. Ví dụ: *"Sử dụng riêng: Đất ở 120m^2, đất trồng cây lâu năm 300m^2; Sử dụng chung: Đất ở 50m^2, đất trồng cây hàng năm 200m^2"*.

6. Mục đích sử dụng đất được ghi theo quy định sau:

a) Mục đích sử dụng đất ghi thống nhất với sổ địa chính bằng tên gọi cụ thể với các loại đất như sau:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm: "Đất chuyên trồng lúa nước", "Đất trồng lúa nước còn lại", "Đất trồng lúa nương", "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";

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: "Đất ở tại nông thôn", "Đất ở tại đô thị", "Đất xây dựng trụ sở cơ quan", "Đất quốc phòng", "Đất an ninh", "Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp", "Đất xây dựng cơ sở văn hóa", "Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội", "Đất xây dựng cơ sở y tế", "Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo", "Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao", "Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ", "Đất xây dựng cơ sở ngoại giao", "Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác", "Đất khu công nghiệp", "Đất cụm công nghiệp", "Đất khu chế xuất", "Đất thương mại, dịch vụ", "Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp", "Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản", "Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm", "Đất giao thông", "Đất thủy lợi", "Đất có di tích lịch sử - văn hóa", "Đất có danh lam thắng cảnh", "Đất sinh hoạt cộng đồng", "Đất khu vui chơi, giải trí công cộng", "Đất công trình năng lượng", "Đất công trình bưu chính, viễn thông", "Đất chợ", "Đất bãi thải, xử lý chất thải", "Đất công trình công cộng khác", "Đất cơ sở tôn giáo", "Đất cơ sở tín ngưỡng", "Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa" hoặc "Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà hỏa táng" hoặc "Đất làm nhà hỏa táng" hoặc "Đất làm nhà tang lễ", "Đất có mặt nước chuyên dùng", "Đất phi nông nghiệp khác";

b) Thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất cho một người sử dụng đất vào nhiều mục đích quy định tại Điểm a Khoản này thì phải ghi đầy đủ các mục đích đó.

Trường hợp thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích mà trong đó đã xác định mục đích chính, mục đích phụ thì tiếp sau mục đích chính phải ghi "(là chính)";

c) Trường hợp thửa đất có nhiều người cùng sử dụng, có nhiều mục đích sử dụng khác nhau, trong đó mỗi người sử dụng đất vào một mục đích nhất định thì Giấy chứng nhận cấp cho từng người phải ghi mục đích sử dụng đất của người đó và ghi chú thích "thửa đất còn sử dụng vào mục đích... *(ghi mục đích sử dụng đất khác còn lại)* của người khác" vào điểm Ghi chú của Giấy chứng nhận;

d) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà một phần diện tích được công nhận là đất

ở và phần còn lại được công nhận sử dụng vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp thì lần lượt ghi "Đất ở" và diện tích được công nhận là đất ở kèm theo, tiếp theo ghi lần lượt từng mục đích sử dụng đất cụ thể thuộc nhóm đất nông nghiệp và diện tích kèm theo;

đ) Việc xác định mục đích sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 11 của Luật Đất đai và Điều 3 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

7. Thời hạn sử dụng đất được ghi theo quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì ghi thời hạn theo quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì ghi thời hạn sử dụng được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì ghi "Thời hạn sử dụng đất đến ngày .../.../... *(ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng)*";

c) Trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài thì ghi "Lâu dài";

d) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà diện tích đất ở được công nhận là một phần thửa đất thì ghi thời hạn sử dụng đất theo từng mục đích sử dụng đất "Đất ở: Lâu dài; Đất... *(ghi tên mục đích sử dụng theo hiện trạng thuộc nhóm đất nông nghiệp đối với phần diện tích vườn, ao không được công nhận là đất ở)*: sử dụng đến ngày .../.../... *(ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng)*".

8. Nguồn gốc sử dụng được ghi theo quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì ghi "Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất";

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (kể cả trường hợp giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; mua căn hộ chung cư và trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao lại đất và trường hợp được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính) thì ghi "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất";

c) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (kể cả trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê đất và trường hợp công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần và trường hợp được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính) thì ghi "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần";

d) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (kể cả trường hợp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế cho thuê đất và trường hợp công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm và trường hợp được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính) thì ghi "Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm";

đ) Trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, kể cả hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích phi nông nghiệp thuộc chế độ giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng không phải nộp tiền hoặc được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính thì ghi "Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất";

e) Trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thuộc chế độ giao đất không thu tiền thì ghi "Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất";

g) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận do tách thửa, hợp thửa hoặc cấp lại, cấp đổi

Giấy chứng nhận mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì ghi nguồn gốc sử dụng đất như trên Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu và được thể hiện theo quy định tại Thông tư này.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa ghi nguồn gốc sử dụng đất thì căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã được xét duyệt trước đây và quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận để xác định và thể hiện nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này;

h) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất mà phải cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền thì ghi lần lượt hình thức nhận chuyển quyền (như nhận chuyển đổi; nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế; được tặng cho; nhận góp vốn; trúng đấu giá; xử lý nợ thế chấp; giải quyết tranh chấp; do giải quyết khiếu nại, tố cáo; thực hiện quyết định (hoặc bản án) của Tòa án; thực hiện quyết định thi hành án;...); tiếp theo ghi nguồn gốc sử dụng đất như trên Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu và được thể hiện theo quy định tại Thông tư này. Ví dụ: *"Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất"*.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích khác mà phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì ghi nguồn gốc sử dụng đất theo hình thức quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản này phù hợp với hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất;

i) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà phải cấp Giấy chứng nhận thì ghi như quy định đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (nếu người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất cho việc chuyển mục đích); ghi theo quy định đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất (nếu người sử dụng đất chuyển sang thuê đất hoặc tiếp tục thuê đất như trước khi chuyển mục đích); ghi như trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền chuyển mục đích và không phải chuyển sang thuê đất;

k) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế theo hình thức trả tiền một lần thì ghi "Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (hoặc cụm công nghiệp, khu chế xuất,...)".

Trường hợp thuê đất, thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế theo hình thức trả tiền hàng năm thì ghi "Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (hoặc cụm công nghiệp, khu chế xuất,..

l) Trường hợp thửa đất gồm nhiều phần diện tích có nguồn gốc sử dụng đất khác nhau thì lần lượt ghi từng loại nguồn gốc và diện tích có nguồn gốc đó kèm theo;

m) Trường hợp được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì ghi miễn, giảm vào Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 13 của Thông tư này.

9. Trường hợp người sử dụng đất sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp mà có nhu cầu cấp chung một Giấy chứng nhận thì thể hiện theo quy định như sau:

a) Địa chỉ sử dụng đất: thể hiện thông tin địa chỉ chung của các thửa đất, bao gồm tên xứ đồng (nếu có) và tên đơn vị hành chính cấp xã, huyện, tỉnh;

b) Các thông tin về thửa đất số, tờ bản đồ số, diện tích, hình thức sử dụng, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng đất được thể hiện theo quy định tại các

Khoản 1, 2, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này vào bảng dưới đây:

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng

c) Trường hợp người sử dụng đất sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp mà không thể hiện hết trên trang 2 của Giấy chứng nhận thì cấp Giấy chứng nhận khác cho các thửa đất còn lại theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này.

Điều 7. Thể hiện thông tin về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại trang 2 của Giấy chứng nhận

1. Tài sản gắn liền với đất thể hiện trên Giấy chứng nhận là tài sản đã hình thành trên thực tế tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận và thuộc quyền sở hữu của người đề nghị được cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại Điều 35 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

2. Trường hợp tài sản là nhà ở riêng lẻ thì thể hiện các nội dung theo quy định như sau:

a) Loại nhà ở: ghi loại nhà ở cụ thể theo quy định của pháp luật về nhà ở. Ví dụ: *"Nhà ở riêng lẻ"; "Nhà biệt thự";*

b) Diện tích xây dựng: ghi diện tích mặt bằng chiếm đất của nhà ở tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao của nhà, bằng số Ả Rập, theo đơn vị mét vuông, được làm tròn số đến một chữ số thập phân;

c) Diện tích sàn: ghi bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông, được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Đối với nhà ở một tầng thì ghi diện tích mặt bằng sàn xây dựng của nhà đó. Đối với nhà ở nhiều tầng thì ghi tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng;

d) Hình thức sở hữu: ghi "Sở hữu riêng" đối với trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của một chủ; ghi "Sở hữu chung" đối với trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp nhà ở có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì ghi lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích kèm theo. Ví dụ: *"Sở hữu riêng 50m^2; sở hữu chung 20m^2";*

đ) Cấp (hạng) nhà ở: xác định và ghi theo quy định phân cấp nhà ở của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng;

e) Thời hạn được sở hữu ghi đối với các trường hợp như sau:

- Trường hợp mua nhà ở có thời hạn theo quy định của pháp luật về nhà ở thì ghi ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Trường hợp được sở hữu nhà ở trên đất thuê, mượn của người sử dụng đất khác thì ghi ngày tháng năm kết thúc thời hạn thuê, mượn;

- Các trường hợp còn lại không xác định thời hạn và ghi bằng dấu "-/-".

3. Trường hợp tài sản là căn hộ chung cư thì thể hiện các nội dung theo quy định như sau:

a) Loại nhà ở: ghi "Căn hộ chung cư số...";

b) Tên nhà chung cư: ghi tên hoặc số hiệu của nhà chung cư, nhà hỗn hợp theo dự án đầu tư hoặc thiết kế, quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Diện tích sàn: ghi diện tích sàn sử dụng của căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ;

d) Hình thức sở hữu: ghi "Sở hữu riêng" đối với trường hợp căn hộ thuộc sở hữu của một chủ; ghi "Sở hữu chung" đối với trường hợp căn hộ thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp căn hộ có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì ghi lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích kèm theo. Ví dụ: *"Sở hữu riêng 50m^2; sở hữu chung 20m^2"*;

đ) Thời hạn được sở hữu ghi đối với các trường hợp như sau:

- Trường hợp mua căn hộ chung cư có thời hạn theo quy định của pháp luật về nhà ở thì ghi ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Các trường hợp còn lại không xác định thời hạn và ghi bằng dấu "-/-";

e) Hạng mục được sở hữu chung ngoài căn hộ: ghi tên từng hạng mục ngoài căn hộ chung cư và diện tích kèm theo (nếu có) mà chủ sở hữu căn hộ có quyền sở hữu chung với các chủ căn hộ khác theo hợp đồng mua, bán căn hộ đã ký.

4. Trường hợp tài sản là công trình xây dựng khác thì thể hiện các nội dung theo quy định như sau:

a) Loại công trình: ghi tên công trình theo dự án đầu tư hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy phép xây dựng của cấp có thẩm quyền;

b) Thông tin chi tiết về công trình được thể hiện dưới dạng bảng sau:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m^2)	Diện tích sàn (m^2) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu

Trong đó:

- Hạng mục công trình: ghi theo tên các hạng mục chính trong quyết định phê duyệt dự án, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, giấy phép xây dựng hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư của cấp có thẩm quyền;

- Diện tích xây dựng: ghi diện tích mặt bằng chiếm đất của công trình tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao công trình, bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông (m^2), được làm tròn số đến một chữ số thập phân;

- Diện tích sàn (hoặc công suất) được ghi theo quy định như sau:

+ Đối với công trình dạng nhà thì ghi như quy định đối với nhà ở tại Điểm c Khoản 2 Điều này;

+ Đối với công trình kiến trúc khác thì ghi công suất của công trình theo quyết định

đầu tư hoặc dự án đầu tư được duyệt hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư. Ví dụ: *"Nhà máy nhiệt điện: 3.000 MW, sân vận động: 20.000 ghế";*

- Hình thức sở hữu: ghi "Sở hữu riêng" đối với hạng mục công trình thuộc sở hữu của một chủ; ghi "Sở hữu chung" đối với trường hợp hạng mục công trình thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp hạng mục công trình có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì ghi lần lượt "Sở hữu riêng", "Sở hữu chung" ở các dòng dưới kế tiếp; đồng thời ghi diện tích thuộc sở hữu riêng và diện tích thuộc sở hữu chung vào các dòng tương ứng ở các cột "Diện tích xây dựng", "Diện tích sàn hoặc công suất";

- Cấp công trình xây dựng: ghi theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

- Thời hạn được sở hữu công trình được ghi theo quy định như sau:

+ Trường hợp chủ sở hữu công trình trên đất thuê, mượn của người sử dụng đất khác thì ghi ngày tháng năm kết thúc thời hạn thuê, mượn;

+ Trường hợp mua bán công trình có thời hạn thì ghi ngày tháng năm kết thúc theo hợp đồng mua bán công trình;

+ Các trường hợp còn lại không xác định thời hạn và ghi bằng dấu "-/-";

c) Công trình xây dựng gắn liền với đất quy định tại Khoản này phải là loại công trình thuộc hệ thống phân loại công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Trường hợp tài sản là rừng sản xuất là rừng trồng thì thể hiện các nội dung theo quy định như sau:

a) Loại rừng: ghi loại cây rừng chủ yếu được trồng;

b) Diện tích: ghi diện tích có rừng thuộc quyền sở hữu của người được cấp Giấy chứng nhận bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông;

c) Nguồn gốc tạo lập thể hiện như sau:

- Trường hợp rừng được nhà nước giao có thu tiền thì ghi "Được Nhà nước giao có thu tiền";

- Trường hợp rừng được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không thu tiền, thì ghi "Được Nhà nước giao không thu tiền";

- Trường hợp rừng do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận tự trồng bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì ghi "Rừng tự trồng";

- Trường hợp rừng có nhiều nguồn gốc đối với từng phần diện tích khác nhau thì lần lượt thể hiện từng loại nguồn gốc và diện tích rừng theo từng nguồn gốc kèm theo;

d) Hình thức sở hữu: ghi "Sở hữu riêng" đối với trường hợp rừng thuộc sở hữu của một chủ; ghi "Sở hữu chung" đối với trường hợp rừng thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp rừng có phần diện tích thuộc sở hữu riêng và có phần diện tích thuộc sở hữu chung thì ghi "Sở hữu riêng... m^2; sở hữu chung... m^2";

đ) Thời hạn sở hữu: thể hiện đối với trường hợp mua bán rừng có thời hạn hoặc chủ sở hữu rừng trồng trên đất thuê, mượn của người sử dụng đất khác; thông tin thể hiện là ngày tháng năm kết thúc thời hạn mua bán, thuê, mượn. Các trường hợp còn lại không xác định thời hạn và ghi bằng dấu "-/-".

6. Trường hợp tài sản là cây lâu năm thì thể hiện các nội dung theo quy định như sau:

a) Loại cây: ghi loại cây lâu năm được trồng; trường hợp trồng hỗn hợp nhiều loại cây lâu năm thì ghi lần lượt các loại cây lâu năm chủ yếu được trồng;

b) Diện tích: ghi diện tích trồng cây lâu năm thuộc quyền sở hữu của người được cấp Giấy chứng nhận bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông;

c) Hình thức sở hữu: ghi "Sở hữu riêng" đối với trường hợp vườn cây lâu năm thuộc sở hữu của một chủ; ghi "Sở hữu chung" đối với trường hợp vườn cây lâu năm thuộc sở hữu chung của nhiều chủ; trường hợp có phần diện tích thuộc sở hữu riêng và có phần diện tích thuộc sở hữu chung thì ghi "Sở hữu riêng... m^2; sở hữu chung... m^2";

d) Thời hạn sở hữu: thể hiện đối với trường hợp mua bán cây trồng lâu năm có thời hạn hoặc chủ sở hữu trồng cây lâu năm trên đất thuê, mượn của người sử dụng đất khác; thông tin thể hiện là ngày tháng năm kết thúc thời hạn mua bán, thuê, mượn. Các trường hợp còn lại không xác định thời hạn và ghi bằng dấu "-/-".

7. Trường hợp nhà chung cư thuộc quyền sở hữu của một chủ thì cấp một Giấy chứng nhận cho toàn bộ nhà chung cư và thể hiện như quy định tại Khoản 2 Điều này, trong đó loại nhà ở được ghi "Nhà chung cư".

Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó một phần là các căn hộ để ở và một phần dành cho mục đích thương mại, dịch vụ, văn phòng làm việc thuộc quyền sở hữu của một chủ thì cấp một Giấy chứng nhận cho toàn bộ nhà hỗn hợp và thể hiện như quy định tại Khoản 4 Điều này.

Trường hợp một phần nhà chung cư (một số căn hộ, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ) thuộc quyền sở hữu của một chủ thì thể hiện loại tài sản là "Nhà hỗn hợp"; tiếp theo thể hiện tên nhà chung cư và các thông tin chi tiết về từng căn hộ, cơ sở thương mại, dịch vụ, văn phòng làm việc vào bảng dưới đây:

Loại tài sản và số hiệu	Diện tích sàn (m^2)	Hình thức sở hữu	Thời hạn sở hữu

8. Trường hợp thửa đất có cả nhà ở, công trình xây dựng, vườn cây lâu năm của cùng một chủ sở hữu, trong đó nhà ở, công trình xây dựng gồm nhiều hạng mục khác nhau thì thể hiện các nội dung cụ thể đối với từng tài sản theo quy định tại các Khoản 2, 4 và 6 Điều này vào bảng sau:

Loại tài sản	Diện tích chiếm đất (m^2)	Diện tích sàn (m^2) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp hạng	Thời hạn sở hữu

Trường hợp tài sản là cây lâu năm thì tại các cột "Diện tích sàn hoặc công suất", "Cấp, hạng" ghi bằng dấu "-/-".

Trường hợp không thể hiện hết các tài sản trên trang 2 của Giấy chứng nhận thì cấp Giấy chứng nhận khác để thể hiện các tài sản còn lại; từ Giấy chứng nhận thứ hai trở đi thì ghi thông tin chi tiết về thửa đất như Giấy chứng nhận thứ nhất mà tại điểm "***1. Thửa đất***" được ghi "Thông tin về thửa đất được quyền sử dụng thể hiện trên Giấy chứng nhận có seri số... *(ghi số seri của Giấy chứng nhận thứ nhất)*".

9. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà thửa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản gắn liền với đất nhưng người sử dụng đất (đồng thời là chủ sở hữu tài sản) chưa có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản hoặc có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người khác hoặc có đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản nhưng không đủ điều kiện chứng nhận thì tại điểm ghi về tài sản gắn liền với đất trên trang 2 của Giấy chứng nhận được thể hiện bằng dấu "-/-". Ví dụ:

"***2. Nhà ở:***	-/-
3 Công trình xây dựng khác:	-/-
4 Rừng sản xuất là rừng trồng:	-/-
5 Cây lâu năm:	-/-".

Điều 8. Thể hiện nội dung Giấy chứng nhận trong trường hợp thửa đất có phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất của chung nhiều người và có phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất của riêng từng người mà không tách thành thửa đất riêng

1. Trường hợp người có quyền sử dụng riêng đối với một phần diện tích thửa đất, sở hữu riêng một phần tài sản gắn liền với đất và có quyền sử dụng chung đối với một phần diện tích khác của thửa đất, sở hữu chung đối với một phần tài sản khác thì Giấy chứng nhận cấp cho người đó được ghi như sau:

a) Thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận được ghi trên trang 1 của Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Thông tư này;

b) Thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất được ghi trên trang 2 của Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 6 và các Khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 Điều 7 của Thông tư này, trong đó:

- Diện tích đất sử dụng: ghi tổng diện tích đất mà người được cấp Giấy chứng nhận có quyền sử dụng riêng và sử dụng chung với người khác. Hình thức sử dụng đất ghi diện tích đất sử dụng riêng vào mục sử dụng riêng và ghi diện tích đất sử dụng chung vào mục sử dụng chung;

- Diện tích của tài sản (gồm diện tích xây dựng, diện tích sàn): ghi tổng diện tích tài sản mà người được cấp Giấy chứng nhận có quyền sở hữu riêng và sở hữu chung với người khác. Hình thức sở hữu tài sản ghi từng hình thức và diện tích sở hữu riêng, sở hữu chung theo quy định tại Điểm d Khoản 2, Điểm d Khoản 3, Điểm b Khoản 4, Điểm d Khoản 5 và Điểm c Khoản 6 Điều 7 của Thông tư này.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất gồm nhiều loại hoặc nhiều hạng mục khác nhau, trong đó có phần thuộc sở hữu riêng và có phần thuộc sở hữu chung thì lập bảng như quy định tại Khoản 8 Điều 7 của Thông tư này để liệt kê thông tin về từng tài sản hoặc từng

hạng mục tài sản theo như ví dụ dưới đây:

Loại tài sản	Diện tích chiếm đất (m^2)	Diện tích sàn (m^2) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp hạng	Thời hạn sở hữu
Nhà ở	100	100	Riêng	3	-/-
		150	Chung		-/-
Cửa hàng	25	25	Chung	4	-/-
Cây lâu năm	500	-/-	Chung	-/-	-/-

c) Tại điểm Ghi chú trên trang 2 của Giấy chứng nhận ghi tên những người cùng sử dụng chung đối với từng phần diện tích đất sử dụng chung; tên người cùng sở hữu chung đối với từng phần diện tích tài sản gắn liền với đất chung. Ví dụ: *"Cùng sử dụng đất chung (diện tích 30m^2) với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị C"; Cùng sử dụng đất chung (diện tích 30m^2) và cùng sở hữu chung Nhà kho (diện tích 20m^2 sàn) với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị C".*

2. Trường hợp người có quyền sử dụng chung đối với một phần diện tích của thửa đất, sở hữu chung đối với một phần tài sản gắn liền với đất mà không có quyền sử dụng đất riêng, quyền sở hữu tài sản riêng thì Giấy chứng nhận cấp cho người đó được ghi như quy định tại Điều 5, Điều 6 và các Khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 Điều 7 của Thông tư này và quy định sau đây:

a) Diện tích đất sử dụng: chỉ ghi phần diện tích đất mà người được cấp Giấy chứng nhận có quyền sử dụng chung với người khác theo hình thức sử dụng chung;

b) Diện tích của tài sản (gồm diện tích xây dựng, diện tích sàn): chỉ ghi phần diện tích tài sản mà người được cấp Giấy chứng nhận có quyền sở hữu chung với người khác theo hình thức sở hữu chung.

Điều 9. Thể hiện nội dung Giấy chứng nhận trong trường hợp tài sản gắn liền với đất nằm chung trên nhiều thửa đất của nhiều người sử dụng

1. Trường hợp tài sản gắn liền với đất nằm chung trên nhiều thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của nhiều người mà những người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu chung đối với tài sản gắn liền với các thửa đất đó thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất và được ghi như sau:

a) Thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận được ghi theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Thông tư này;

b) Thông tin về thửa đất của người được cấp Giấy chứng nhận được ghi theo quy định tại Điều 6 của Thông tư này;

c) Thông tin về toàn bộ tài sản nằm chung trên các thửa đất liền kề mà người được cấp Giấy chứng nhận có quyền sở hữu chung với người khác được ghi theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 7 của Thông tư này; trong đó diện tích tài sản gắn liền với đất ghi theo hình thức sở hữu chung.

Tại điểm Ghi chú trên trang 2 của Giấy chứng nhận được ghi "Cùng sở hữu chung... *(ghi tên loại tài sản thuộc sở hữu chung)* với... *(ghi lần lượt tên của những người khác cùng sở hữu chung tài sản)*".

2. Trường hợp tài sản gắn liền với đất nằm chung trên nhiều thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của nhiều người khác nhau nhưng tài sản nằm chung trên các thửa đất đó thuộc quyền sở hữu của người khác thì được ghi như sau:

a) Giấy chứng nhận cấp cho người sử dụng đất ghi thông tin về người sử dụng đất và thông tin về thửa đất của người đó theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 và Điều 6 của Thông tư này; thông tin về tài sản gắn liền với đất được ghi bằng dấu "-/-";

b) Giấy chứng nhận cấp cho chủ sở hữu tài sản ghi thông tin về chủ sở hữu tài sản theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 5 của Thông tư này.

Thông tin về các thửa đất đã thuê (hoặc mượn,...) được ghi theo quy định sau:

- Địa chỉ sử dụng đất: thể hiện thông tin địa chỉ chung của các thửa đất, bao gồm tên đơn vị hành chính cấp xã, huyện, tỉnh;

- Các thông tin về thửa đất số, tờ bản đồ số, diện tích, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng đất được thể hiện theo quy định tại Điều 6 của Thông tư này vào bảng dưới đây:

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng

Thông tin về toàn bộ tài sản nằm chung trên các thửa đất liền kề thuộc quyền sở hữu của người được cấp Giấy chứng nhận ghi theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 7 của Thông tư này.

Điều 10. Thể hiện trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp khu đất của một người sử dụng vào một mục đích nằm trên nhiều đơn vị hành chính

1. Trường hợp khu đất thuộc phạm vi nhiều đơn vị hành chính cấp xã thì từng phần diện tích thuộc phạm vi từng đơn vị hành chính cấp xã được xác định là một thửa đất để ghi vào Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp khu đất thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của một cơ quan thì cấp một Giấy chứng nhận thể hiện tất cả các thửa đất quy định tại Khoản 1 Điều này như sau:

a) Thông tin từng thửa đất được ghi theo quy định tại Điều 6 của Thông tư này vào bảng sau:

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Địa chỉ	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng

b) Thông tin tài sản gắn liền với đất được thể hiện theo quy định tại Điều 7 của

Thông tư này vào bảng sau:

Loại tài sản	Diện tích chiếm đất (m^2)	Diện tích sàn (m^2) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp hạng	Thời hạn sở hữu

Trong đó, tại cột "Loại tài sản" cần ghi chú thêm địa chỉ nơi có tài sản "(Thuộc xã.....)"; trường hợp hạng mục tài sản nằm trên nhiều đơn vị hành chính cấp xã thì phải xác định và thể hiện riêng từng phần diện tích của tài sản trên từng đơn vị hành chính cấp xã.

3. Trường hợp khu đất nằm trên nhiều đơn vị hành chính cấp xã thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của các cơ quan khác nhau thì từng thửa đất được ghi vào Giấy chứng nhận riêng và thể hiện thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 6 và Điều 7 của Thông tư này.

Điều 11. Thể hiện nội dung tại điểm Ghi chú trên Giấy chứng nhận

1. Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, hợp đồng hoặc văn bản nhận chuyển quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP có nội dung hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ghi nội dung hạn chế theo giấy tờ đó.

2. Trường hợp thửa đất hoặc một phần thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được công bố, cắm mốc thì ghi "Thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình... *(ghi tên của công trình có hành lang bảo vệ)*"; hoặc ghi "Thửa đất có... m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình..." đối với trường hợp một phần thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình.

3. Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì ghi "Số hiệu và diện tích thửa đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính".

4. Các nội dung ghi chú trong các trường hợp khác được ghi theo quy định tại Khoản 3 Điều 5, Điểm c Khoản 6 Điều 6, Điểm c Khoản 1 Điều 8, Điểm c Khoản 1 Điều 9 và Điều 13 của Thông tư này.

Điều 12. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận

1. Sơ đồ thửa đất được thể hiện theo quy định như sau:

a) Sơ đồ thửa đất thể hiện các thông tin gồm:

- Hình thể thửa đất, chiều dài các cạnh thửa;

- Số hiệu thửa hoặc tên công trình giáp ranh, chỉ dẫn hướng Bắc - Nam;

- Chỉ giới, mốc giới quy hoạch sử dụng đất, chỉ giới, mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình trên thửa đất cấp Giấy chứng nhận được thể hiện bằng đường nét đứt xen

nét chấm kèm theo ghi chú loại chỉ giới, mốc giới;

- Trường hợp thửa đất hợp nhất từ nhiều thửa khác có nguồn gốc, thời hạn sử dụng đất khác nhau hoặc có phần đất sử dụng riêng của một người và phần đất sử dụng chung của nhiều người thì thể hiện ranh giới giữa các phần đất bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm theo ghi chú thích theo mục đích của đường ranh giới đó.

Trường hợp đất có nhà chung cư mà diện tích đất sử dụng chung của các chủ căn hộ là một phần diện tích của thửa đất thì phải thể hiện phạm vi ranh giới phần đất sử dụng chung đó;

b) Những trường hợp không thể hiện sơ đồ gồm:

- Cấp một Giấy chứng nhận chung cho nhiều thửa đất nông nghiệp;

- Đất xây dựng công trình theo tuyến. Ví dụ: *"Đường giao thông, đường dẫn điện, đường dẫn nước của tổ chức đầu tư xây dựng theo hình thức BOT"*.

2. Sơ đồ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện theo quy định sau:

a) Sơ đồ nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện bằng đường nét đứt liên tục trên sơ đồ thửa đất tại vị trí tương ứng với thực địa; trường hợp đường ranh giới nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trùng với ranh giới thửa đất thì thể hiện theo ranh giới thửa đất;

b) Sơ đồ nhà ở (trừ căn hộ chung cư), công trình xây dựng thể hiện phạm vi ranh giới xây dựng (là phạm vi chiếm đất tại vị trí tiếp xúc với mặt đất theo mép ngoài tường bao) của nhà ở, công trình xây dựng;

c) Trường hợp căn hộ chung cư thì thể hiện sơ đồ mặt bằng của tầng nhà chung cư có căn hộ; trong đó thể hiện vị trí, hình dáng mặt bằng theo tường bao ngoài của căn hộ (không thể hiện từng phòng trong căn hộ), ký hiệu (mũi tên) cửa ra vào căn hộ, kích thước các cạnh của căn hộ;

d) Trường hợp chứng nhận bổ sung, thay đổi tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận thì thể hiện bổ sung hoặc chỉnh lý sơ đồ tài sản cho phù hợp và đóng dấu xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Trường hợp chứng nhận bổ sung, thay đổi tài sản gắn liền với đất mà không thể bổ sung, chỉnh lý sơ đồ tài sản trên trang 3 của Giấy chứng nhận thì thể hiện vào Trang bổ sung Giấy chứng nhận hoặc cấp Giấy chứng nhận mới nếu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản có nhu cầu.

3. Kích thước của sơ đồ thể hiện trên Giấy chứng nhận được thực hiện căn cứ vào kích thước, diện tích của từng thửa đất, tài sản gắn liền với đất cụ thể để thể hiện cho phù hợp.

Trường hợp thửa đất, tài sản gắn liền với đất có diện tích lớn hoặc hình dạng phức tạp, có nhiều hạng mục công trình mà một phần trang 3 không thể hiện hết sơ đồ thì sử dụng toàn bộ trang 3 để thể hiện cho phù hợp.

Hình thức, nội dung của sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất được hướng dẫn cụ thể tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 13. Thể hiện nội dung ghi nợ, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

1. Việc ghi nợ, được miễn, được giảm nghĩa vụ tài chính được thể hiện tại điểm Ghi chú trên trang 2 của Giấy chứng nhận; việc chứng nhận xóa nợ nghĩa vụ tài chính được thể

hiện tại mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận" của Giấy chứng nhận.

Trường hợp việc ghi nợ, được miễn, được giảm nghĩa vụ tài chính không thể hiện được tại điểm Ghi chú thì thể hiện tại mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận" của Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ghi ngày tháng năm, ký tên, đóng dấu và ghi họ tên và chức vụ của người ký vào cột "Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền".

2. Nội dung ghi nợ, xóa nợ, được miễn, được giảm nghĩa vụ tài chính được thể hiện như sau:

a) Trường hợp ghi nợ nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận mà đã xác định số tiền nợ theo quy định của pháp luật thì ghi "Nợ... *(ghi khoản nghĩa vụ tài chính được nợ, số tiền nợ bằng số và chữ)* theo... *(ghi tên, số hiệu, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ xác định số tiền nợ)*".

Trường hợp ghi nợ nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận mà chưa xác định số tiền nợ theo quy định của pháp luật thì ghi "Nợ... *(ghi khoản nghĩa vụ tài chính được nợ)*";

b) Trường hợp được xóa nợ thì ghi "Đã được xóa nợ... *(ghi khoản nghĩa vụ tài chính được xóa nợ)* theo... *(ghi tên, số hiệu, ngày ký, cơ quan ký văn bản về việc xóa nợ)*".

Trường hợp đã nộp đủ nghĩa vụ tài chính thì ghi "Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo... *(ghi tên, số hiệu, ngày ký, cơ quan ký chứng từ nộp nghĩa vụ tài chính)*";

c) Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn nộp tiền sử dụng đất thì ghi "Được miễn tiền sử dụng đất theo... *(ghi tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản xác định được miễn nộp tiền)*".

Trường hợp được giảm nộp tiền sử dụng đất thì ghi "Được giảm tiền sử dụng đất... *(ghi số tiền hoặc phần trăm được giảm)* theo... *(ghi tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản xác định được giảm nộp tiền)*";

d) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn nộp tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thuê thì ghi "Được miễn tiền thuê đất theo... *(ghi tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản xác định được miễn nộp tiền)*".

Trường hợp được giảm tiền thuê đất thì ghi "Được giảm tiền thuê đất... *(ghi số tiền hoặc phần trăm được giảm và số năm được giảm nếu có)* theo... *(ghi tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản xác định được giảm nộp tiền)*".

Điều 14. Phần ký Giấy chứng nhận và ghi số vào sổ cấp Giấy chứng nhận

1. Thể hiện nội dung phần ký Giấy chứng nhận như sau:

a) Ghi địa danh nơi cấp Giấy chứng nhận và ngày tháng năm ký Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp cơ quan cấp Giấy chứng nhận là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện thì ghi như sau:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN... *(ghi tên đơn vị hành chính cấp thẩm quyền cấp giấy)*

CHỦ TỊCH

Chữ ký, đóng dấu của Ủy ban nhân dân và họ tên người ký;

c) Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền ký cấp Giấy chứng nhận thì ghi như sau:

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN... *(ghi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh)*

TUQ. CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Chữ ký, đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường và họ tên người ký;

d) Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận theo thẩm quyền thì ghi như sau:

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG... *(ghi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh)*

GIÁM ĐỐC

Chữ ký, đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường và họ tên người ký.

2. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận được ghi bằng chữ và số (là số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận) theo quy định như sau:

a) Đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp thì ghi chữ "CH", tiếp theo ghi số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận, gồm 5 chữ số và được ghi tiếp theo số thứ tự Giấy chứng nhận đã cấp theo Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT);

b) Đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp thì ghi chữ "CT", tiếp theo ghi số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận gồm 5 chữ số được lập theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và được ghi tiếp theo số thứ tự Giấy chứng nhận đã cấp theo Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường 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 thì ghi chữ "CS", tiếp theo ghi số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận gồm 5 chữ số được lập theo đơn vị hành chính cấp xã cùng với hệ thống số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp quy định tại Điểm a Khoản này.

Điều 15. Mã vạch của Giấy chứng nhận

1. Mã vạch được in tại cuối trang 4 khi cấp Giấy chứng nhận.

2. Mã vạch được dùng để quản lý, tra cứu thông tin về Giấy chứng nhận và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận; nội dung mã vạch thể hiện dãy số nguyên dương, có cấu trúc dưới dạng MV = MX.MN.ST, trong đó:

a) MX là mã đơn vị hành chính cấp xã nơi có thửa đất, được thể hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam; trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho khu đất nằm trên nhiều đơn vị hành chính cấp xã thì ghi theo mã của xã có phần diện tích lớn nhất.

Trường hợp cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì ghi thêm mã của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định vào trước mã của xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) MN là mã của năm cấp Giấy chứng nhận, gồm hai chữ số sau cùng của năm ký cấp Giấy chứng nhận;

c) ST là số thứ tự lưu trữ của hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai tương ứng với Giấy chứng nhận được cấp lần đầu theo quy định về hồ sơ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp một hồ sơ đăng ký mà ghi vào một Giấy chứng nhận không hết, phải ghi vào nhiều Giấy chứng nhận để cấp theo quy định tại Điểm c Khoản 9 Điều 6 và Khoản 8 Điều 7 của Thông tư này thì các Giấy chứng nhận này được ghi chung một số thứ tự lưu trữ của hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai đó.

Điều 16. Mẫu và cỡ chữ thể hiện trên Giấy chứng nhận

1. Kiểu, cỡ chữ thể hiện trên Giấy chứng nhận thực hiện như sau:

a) Số hiệu, tên các mục và điểm được in theo kiểu chữ 'Times New Roman, Bold', cỡ chữ '13'; riêng các điểm được in kiểu chữ và số nghiêng;

b) Nội dung thông tin của các mục I, II, III, IV trên Giấy chứng nhận in theo kiểu chữ 'Times New Roman, Regular', cỡ chữ tối thiểu là '12'; riêng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại mục I được in kiểu chữ 'Bold', cỡ chữ tối thiểu 13.

2. Màu của các chữ và số thể hiện trên Giấy chứng nhận là màu đen.

Chương IV
XÁC NHẬN THAY ĐỔI VÀO GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ SAO, QUÉT GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 17. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

a) Nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn; hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định 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 đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người khác trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này hoặc chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất trong các thửa đất cấp chung một Giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

d) Đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã hình thành hoặc hình thành trong

tương lai;

đ) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện đăng ký cho thuê, thuê lại đất; xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại đất;

e) Hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân hoặc ngược lại; chuyển đổi công ty; chia, tách, sáp nhập, hợp nhất doanh nghiệp không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

g) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên, thay đổi thông tin về pháp nhân, nhân thân, địa chỉ;

h) Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

i) Thay đổi về hạn chế quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

k) Thay đổi về nghĩa vụ tài chính đã ghi trên Giấy chứng nhận;

l) Thay đổi về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận; chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp;

m) Thay đổi thông tin về số hiệu thửa; diện tích thửa do đo đạc; tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất;

n) Chuyển mục đích sử dụng đất;

o) Thay đổi thời hạn sử dụng đất;

p) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

q) Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

r) Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

s) Đính chính nội dung trên Giấy chứng nhận đã cấp do có sai sót trong quá trình viết hoặc in;

t) Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất có thửa đất được tách ra để cấp riêng một Giấy chứng nhận.

2. Các trường hợp đăng ký biến động được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm:

a) Hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất mới; tách một thửa đất thành nhiều thửa đất mới phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép;

c) Người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao;

d) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất, tài sản gắn liền

với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp dưới các hình thức quy định tại Điểm a Khoản này;

đ) Thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng hoặc của nhóm người cùng sở hữu, sử dụng;

e) Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

g) Thay đổi toàn bộ các thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính;

h) Giấy chứng nhận đã cấp bị hư hỏng hoặc bị mất;

i) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên trang 4 của Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi;

k) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b, e, g, h, l, m, n và r Khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận.

Điều 18. Nội dung xác nhận thay đổi vào cấp Giấy chứng nhận đã cấp

Nội dung xác nhận thay đổi được ghi vào cột "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" trên Giấy chứng nhận trong các trường hợp như sau:

1. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được ghi theo quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, chuyển quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất bằng một trong các hình thức quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 17 của Thông tư này thì lần lượt ghi: hình thức (hoặc căn cứ) chuyển quyền; tên và địa chỉ của bên nhận quyền theo quy định tại Điều 5 của Thông tư này (dưới đây gọi là tên và địa chỉ của bên nhận quyền); mã hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định về hồ sơ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi là mã hồ sơ thủ tục đăng ký).

Ví dụ: *"Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn A CMND số 020908673 và vợ là bà Nguyễn Thị B, CMND số 020908675, địa chỉ tại số 65 đường Giải Phóng, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội; theo hồ sơ số 010656.CN.001";*

- *"Để thừa kế cho ông Trần Văn C, CMND số 020908683 và vợ là bà Nguyễn Thị D, CMND số 020908685, địa chỉ tại số 65 đường Giải Phóng, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội; theo hồ sơ số 010675.TK.002";*

- *"Chuyển quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ cho ông Nguyễn Văn A CMND số 020908673 và vợ là bà Nguyễn Thị B, CMND số 020908675, địa chỉ tại số 65 đường Giải Phóng, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội; theo hồ sơ số 010656.CQ.003";*

b) Trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 17 của Thông tư này thì trên Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền lần lượt ghi: hình thức (hoặc lý do) chuyển quyền; loại tài sản chuyển quyền; tên và địa chỉ của bên nhận chuyển quyền; diện tích chuyển quyền và số hiệu thửa đất sau khi chia tách để chuyển quyền; mã hồ sơ thủ tục đăng ký; diện tích và số hiệu thửa đất sau khi chia tách còn lại không chuyển quyền.

Ví dụ: *"Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn A CMND số*

020908673, địa chỉ tại số 65 đường Giải Phóng, phường Phương Mai quận Đống Đa, Hà Nội, diện tích 70m², số thửa 203; theo hồ sơ số 010678.CN.001; diện tích còn lại 150m², số thửa 204";

c) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp cho nhiều thửa đất mà người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất thì trên Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền lần lượt ghi: hình thức (hoặc lý do) chuyển quyền; số hiệu thửa đất chuyển quyền; tên và địa chỉ của bên nhận chuyển quyền; mã hồ sơ thủ tục đăng ký.

2. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư để bán hoặc bán kết hợp với cho thuê đã được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì khi làm thủ tục chuyển quyền cho người mua căn hộ đầu tiên, Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư được ghi "Thửa đất chuyển sang hình thức sử dụng chung"; trường hợp khu đất làm nhà chung cư có một phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của người mua căn hộ và một phần thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật thì phải đo đạc tách thành các thửa đất riêng để cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp trên Giấy chứng nhận của Chủ đầu tư đã chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ chung cư thì khi chủ đầu tư chuyển quyền sở hữu căn hộ, trên Giấy chứng nhận của chủ đầu tư được ghi thêm "Đã bán căn hộ số... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

3. Trường hợp xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì ghi "Xóa nội dung đăng ký góp vốn ngày .../.../... *(ghi ngày đã đăng ký góp vốn trước đây)*; theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

4. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành của chung hai vợ chồng thì ghi "Chuyển quyền... *(ghi loại tài sản chuyển quyền)* của... *(ghi tên người chồng hoặc vợ đã chuyển quyền)* thành của chung Ông... và vợ là Bà... *(ghi tên và địa chỉ của hai vợ chồng)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

5. Trường hợp đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì ghi như sau:

a) Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ghi "Thế chấp bằng... *(ghi tên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai)* tại... *(ghi tên và địa chỉ của bên nhận thế chấp)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*";

b) Trường hợp đăng ký thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì ghi "Nội dung đã đăng ký thế chấp ngày .../.../... có thay đổi... *(ghi cụ thể nội dung tài sản thế chấp trước và sau khi thay đổi)* theo hồ sơ số... *(ghi số mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*";

c) Trường hợp xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thì ghi "Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày .../.../... *(ghi ngày đã đăng ký thế chấp trước đây)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

6. Trường hợp doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao cho thuê, cho thuê lại đất thì trên

Giấy chứng nhận của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng được ghi "Cho... *(ghi tên và địa chỉ bên thuê, thuê lại)* thuê (hoặc thuê lại) thửa (hoặc lô) đất số... diện tích... m^2; theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

Trường hợp chấm dứt việc cho thuê, cho thuê lại đất thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bên thuê đất; Giấy chứng nhận của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng được ghi: *"Đã xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại QSDĐ ngày .../.../... theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký).*

7. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đổi tên, thay đổi thông tin về giấy tờ pháp nhân, nhân thân, địa chỉ thì ghi "Người sử dụng đất (hoặc chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất)... *(ghi cụ thể nội dung thay đổi: đổi tên, thay đổi giấy CMND, Giấy chứng nhận đầu tư,... địa chỉ)* từ... thành... *(ghi thông tin trước và sau khi thay đổi)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

Trường hợp chuyển đổi hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thành tổ chức kinh tế của hộ gia đình, cá nhân đó hoặc chuyển đổi hình thức doanh nghiệp mà không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ghi "Người sử dụng đất (hoặc Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất) đổi tên thành... *(ghi tên và giấy tờ pháp nhân trước và sau khi chuyển đổi)* do... *(ghi hình thức thành lập hoặc chuyển đổi doanh nghiệp)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

8. Trường hợp thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên một phần thửa đất thì ghi "Sạt lở tự nhiên... m^2 theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*"; trường hợp sạt lở toàn bộ diện tích của thửa đất trên Giấy chứng nhận cấp chung cho nhiều thửa thì ghi "Sạt lở tự nhiên cả thửa đất số... theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

9. Trường hợp thay đổi số hiệu thửa đất thì ghi "Số thửa đất thay đổi lại là... do... *(ghi lý do thay đổi)*"; thay đổi số thứ tự tờ bản đồ thì ghi "Số mới của tờ bản đồ là... do... *(ghi lý do thay đổi)*"; thay đổi diện tích thửa đất do đo đạc lại thì ghi "Diện tích thửa đất đo đạc lại là... m^2".

Trường hợp thay đổi tên đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì ghi "Đổi tên xã (hoặc phường, thị trấn, huyện,...) thành... *(ghi tên mới của đơn vị hành chính)*".

10. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì ghi "Chuyển mục đích sử dụng từ đất... thành đất... *(ghi mục đích sử dụng trước và sau khi được chuyển)* theo Quyết định số..., ngày .../.../..., hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký).*

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa và cấp Giấy chứng nhận mới cho từng thửa đất mới sau chia tách.

11. Trường hợp được gia hạn sử dụng đất thì ghi "Gia hạn sử dụng đất đến ngày .../.../..., theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

Trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối được tiếp tục sử dụng đất thì ghi "Tiếp tục sử dụng đất đến ngày .../.../...".

12. Trường hợp chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền hoặc chuyển từ Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất thì ghi "Chuyển hình thức sử dụng từ...

sang... *(ghi cụ thể hình thức sử dụng đất trước và sau khi được chuyển)* từ ngày .../.../..., theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

13. Trường hợp xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì thể hiện như sau:

a) Trường hợp xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì trên Giấy chứng nhận của bên nhận quyền sử dụng hạn chế được ghi "Được quyền... *(ghi nội dung quyền sử dụng hạn chế)* trên thửa đất số... theo... *(ghi tên văn bản xác lập quyền được sử dụng hạn chế)* ngày .../.../...".

Trên Giấy chứng nhận của bên trao quyền sử dụng hạn chế được ghi "Người sử dụng thửa đất số... được... *(ghi nội dung quyền sử dụng hạn chế)* trên thửa đất... *(ghi số hiệu thửa đất của bên trao quyền sử dụng hạn chế)* theo... *(ghi tên văn bản xác lập quyền được sử dụng hạn chế)* ngày .../.../...";

b) Trường hợp thay đổi quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì trên Giấy chứng nhận của các bên liên quan được ghi "Quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đã đăng ký ngày .../.../... có thay đổi... *(ghi nội dung thay đổi)* theo... *(ghi tên văn bản về sự thay đổi quyền hạn chế)* ngày .../.../...";

c) Trường hợp chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì trên Giấy chứng nhận của bên nhận và Giấy chứng nhận của bên trao quyền sử dụng hạn chế được ghi "Quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đăng ký ngày .../.../... đã chấm dứt... *(ghi nội dung thay đổi)* theo... *(ghi tên văn bản về sự thay đổi quyền hạn chế)* ngày .../.../...".

14. Trường hợp có thay đổi nội dung hạn chế về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận thì ghi "Hạn chế về... *(ghi nội dung hạn chế có thay đổi)* đã thay đổi... *(ghi nội dung thay đổi hoặc bị bãi bỏ của hạn chế đó)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*";

15. Trường hợp thay đổi, bổ sung về tài sản gắn liền với đất thì thể hiện như sau:

a) Trường hợp thay đổi về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận (như thay đổi công năng, diện tích tài sản, hình thức sở hữu, thời hạn sở hữu,...) thì ghi "... *(ghi tên tài sản đã ghi trên Giấy chứng nhận có thay đổi)* đã thay đổi... *(ghi nội dung thông tin trước và sau khi thay đổi)* theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*";

b) Trường hợp bổ sung thêm tài sản gắn liền với đất thì ghi "Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu đối với... *(lần lượt ghi từng thông tin về tài sản được chứng nhận bổ sung theo quy định tại Điều 7 của Thông tư này)*".

16. Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì Giấy chứng nhận đã cấp được ghi "Nhà nước thu hồi... m^2, diện tích còn lại là... m^2 có số hiệu thửa là..., tài sản gắn liền với đất còn lại là... *(ghi đối với trường hợp đã chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)*, theo hồ sơ số... *(ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)*".

Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện hiến một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận để làm đường giao thông, thủy lợi hoặc công trình công cộng khác thì Giấy chứng nhận đã cấp được ghi "Đã hiến... m^2 để làm... *(đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác)* theo... *(ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc hiến đất)*; diện tích còn lại là... m^2".

17. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp phát hiện có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin trên Giấy chứng nhận thì ghi "Nội dung... *(ghi nội dung có sai sót)* có sai sót, được đính chính lại là... *(ghi thông tin được sửa chữa lại)* theo biên bản kiểm tra ngày... của...".

18. Trường hợp thu hồi đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc các lý do khác mà thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì trước khi đưa vào lưu trữ phải ghi lý do thu hồi và đóng dấu xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại trang 1 của Giấy chứng nhận.

Điều 19. Cơ quan thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp

1. Cơ quan thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định như sau:

a) Trường hợp thay đổi quy định tại Khoản 1 Điều 17 của Thông tư này và không thuộc trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận theo thẩm quyền do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tiếp tục thực hiện việc xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp theo chức năng, nhiệm vụ đã được giao trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

b) Trường hợp đính chính nội dung sai sót và trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thực hiện.

2. Cơ quan quy định tại Khoản 1 Điều này ghi ngày tháng năm; ký tên, đóng dấu và ghi họ tên và chức vụ người ký vào cột "Xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền".

Điều 20. Trang Giấy chứng nhận thể hiện nội dung xác nhận thay đổi

1. Trang 3 và trang 4 của Giấy chứng nhận được sử dụng để xác nhận thay đổi trong các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 17 của Thông tư này, trừ các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Trang bổ sung Giấy chứng nhận quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 3 của Thông tư này được sử dụng để xác nhận thay đổi trong các trường hợp sau đây:

a) Đăng ký thế chấp, thay đổi nội dung đã đăng ký hoặc xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Cho thuê, cho thuê lại đất hoặc xóa cho thuê, cho thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

c) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ chung cư đối với trường hợp doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê đã được cấp Giấy chứng nhận chung cho các căn hộ chung cư khi chưa bán;

d) Thể hiện sơ đồ tài sản gắn liền với đất trong trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 12 của Thông tư này.

3. Khi sử dụng Trang bổ sung Giấy chứng nhận phải ghi số thứ tự Trang bổ sung và đóng dấu giáp lai với trang 4 của Giấy chứng nhận (dấu của cơ quan có thẩm quyền xác nhận quy định tại Điều 19 của Thông tư này); ghi chú: "Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số: 01,..." vào cuối trang 4 của Giấy chứng nhận; ghi vào cột ghi chú của Sổ cấp Giấy chứng nhận số Trang bổ sung đã cấp.

Điều 21. Xác nhận thay đổi đối với các loại Giấy chứng nhận đã cấp theo mẫu cũ

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 cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 (ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực thi hành) mà có thay đổi trong các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 17 của Thông tư này thì thực hiện xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Điều 18, Điều 19 và Điều 20 của Thông tư này.

Điều 22. Sao, quét Giấy chứng nhận để lưu

Trước khi trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện sao, quét Giấy chứng nhận theo quy định như sau:

1. Giấy chứng nhận đã ký cấp hoặc đã xác nhận thay đổi được quét để lưu trong cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì phải sao một bản (theo hình thức sao y bản chính, đóng dấu của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để lưu trong hồ sơ địa chính.

3. Trường hợp Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng mà địa phương chưa xây dựng xong cơ sở dữ liệu đất đai kết nối với các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, nhà ở, nông nghiệp của địa phương thì sao thêm một bản theo quy định tại Khoản 2 Điều này gửi cho cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đã được cấp Giấy chứng nhận để quản lý.

Điều 23. Việc công khai trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam.

1. Văn phòng đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập danh sách người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận theo Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư này gửi về Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

2. Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm tổng hợp, thông báo công khai danh sách người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức và cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Văn phòng đăng ký đất đai và các Chi nhánh trực thuộc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các cơ quan khác có liên quan khi làm thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng hoặc văn bản chuyển quyền sở hữu nhà ở và cấp Giấy chứng nhận cho bên

nhận quyền sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam thì phải tra cứu thông tin về tình hình sở hữu nhà ở của các đối tượng này trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Hiệu lực thi hành và điều khoản chuyển tiếp

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014.

2. Thông tư này thay thế các Thông tư: Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT; Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thông tư số 16/2011/TT-BTNMT ngày 20 tháng 5 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai.

3. Phôi Giấy chứng nhận đã phát hành theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT được tiếp tục sử dụng để thể hiện nội dung theo quy định của Thông tư này.

4. Trường hợp đã nộp đủ hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận hợp lệ và đã in, viết Giấy chứng nhận trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT; trường hợp chưa in, viết Giấy chứng nhận thì phải thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

5. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể sau khi đã làm rõ và xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp giao đất làm nhà ở thì chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân đã làm nhà ở và không có chỗ ở nào khác.

Điều 25. Trách nhiệm thực hiện

1. Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện Thông tư này.

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

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm triển khai việc thực hiện Thông tư này ở địa phương.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG
(Đã ký)
Nguyễn Mạnh Hiển

9- THÔNG TƯ SỐ 76/2014/TT-BTC NGÀY 16/6/2014 CỦA BỘ TÀI CHÍNH HƯỚNG DẪN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 45/2014/NĐ-CP NGÀY 15 THÁNG 5 NĂM 2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 16 tháng 12 năm 2002;

Căn cứ Luật Quản lý Thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý Thuế ngày 20 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn việc xác định và trình tự, thủ tục xác định, thu nộp tiền sử dụng đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất; ghi nợ, thanh toán nợ tiền sử dụng đất; hướng dẫn xử lý chuyển tiếp và một số nội dung cụ thể tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 45/2014/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau đây gọi tắt là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. XÁC ĐỊNH VÀ THU NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3. Xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử

dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nộ dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụn đất không thông qua hình thức đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định bằn giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm c quyết định giao đất nhân (x) với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, trong đó:

1.1. Về giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất củ thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lê đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền nú vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đấ là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắ là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trự tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất củ thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đố với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xá định bằng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với h số điều chỉnh giá đất.

1.2. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất đượ ghi tại quyết định giao đất.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất do Sở Tà chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trìn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện dự án trong cùng một khu vực, tuyến đường có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) khác với mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh gi đất cao hơn hoặc thấp hơn mức bình quân chung để tính thu tiền sử dụng đất đối với cá trường hợp này và quy định cụ thể trong Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương.

Điều 4. Xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế

Khi chuyển mục đích sử dụng đất, tổ chức kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Khoản này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc nhà ở để bán kết hợp với cho thuê thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

1.1. Trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian

huê, khi được chuyển mục đích sử dụng đất cùng với chuyển từ thuê đất sang giao đất phải ộp số tiền bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi huyển mục đích được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư này trừ (-) đi số iền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại tại thời điểm có quyết định cho hép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại quy định tại điểm này ược xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại} = \frac{\text{Tiền thuê đất nộp một lần của cả thời gian thuê đất}}{\text{Tổng thời gian thuê đất}} \times \text{Số năm thuê đất còn lại}$$

1.2. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và đã nộp tiền sử ụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được Nhà nước ho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền ằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích ược xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư này trừ (-) đi số tiền sử dụng đất ính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại ại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Số tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất òn lại quy định tại điểm này được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại} = \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất của thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất}}{\text{Tổng thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất}} \times \text{Số năm sử dụng đất còn lại}$$

1.3. Số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại quy định tại Điểm 1.1 Khoản này và tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử ụng đất còn lại quy định tại Điểm 1.2 Khoản này được xác định theo giá đất tại thời điểm ược cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; cụ thể:

a) Nếu giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển ục đích thuộc trường hợp được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì iá đất tính tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại hoặc giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích cũng được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép huyển mục đích sử dụng đất.

b) Nếu giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển ục đích thuộc trường hợp được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, hu nhập, thặng dư thì giá đất tính tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại hoặc giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích cũng là giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp nêu trên tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc xác định trường hợp xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc theo các phương pháp định giá khác được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư này.

2. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân; đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao có thời hạn (mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc nhà ở để bán kết hợp với cho thuê hoặc dự án xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

2.1. Trường hợp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Căn cứ vào hồ sơ địa chính, giá đất tại Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cơ quan tài chính xác định, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về các thông tin có liên quan nêu trên, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích của dự án tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích và số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi trừ (-) đi số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

b) Số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định quy đổi về thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo công thức sau:

- Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất:

$$\text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích quy định tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn sử dụng đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn sử dụng của đất nhận chuyển nhượng}} \times \text{Số năm sử dụng đất còn lại}$$

Trong đó: Diện tích đất chuyển mục đích là diện tích mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất.

- Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

$$\text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích quy định tại Bảng giá đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

Căn cứ thông tin về số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án tương ứng với trường hợp được Nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuyển đến; số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định quy đổi theo công thức nêu trên, cơ quan tài chính thực hiện xác định số tiền cụ thể mà tổ chức kinh tế được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo nguyên tắc quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và chuyển cho cơ quan thuế thực hiện.

Quy trình và thời gian luân chuyển hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất giữa cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế và cơ quan tài chính thực hiện theo Thông tư hướng dẫn của Liên Bộ Tài chính và Tài nguyên và Môi trường.

2.2. Trường hợp sử dụng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

Căn cứ giá đất cụ thể của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất của thời hạn sử dụng đất còn lại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; căn cứ số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp do cơ quan tài chính xác định theo công thức dưới đây và theo nguyên tắc quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về các thông tin có liên quan nêu trên, cơ quan thuế xác định và thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp.

- Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất:

$$\text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quyết định}}{\text{Thời hạn sử dụng của đất nhận chuyển nhượng}} \times \text{Số năm sử dụng đất còn lại}$$

Trong đó: Diện tích đất chuyển mục đích là diện tích mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất.

- Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

$$\text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích do UBND cấp tỉnh quyết định}$$

3. Trường hợp chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đang sử dụng hoặc có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng) sang đất ở theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích là giá đất của loại đất phi nông nghiệp tương ứng theo quy định của Chính phủ về giá đất (đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị).

4. Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại Điểm 1.1, Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.1 Khoản 2 Điều này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất.

Điều 5. Xác định tiền sử dụng đất khi hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại khoản này được hướng dẫn như sau:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) đi tiền thuê đất phải nộp một lần tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn thuê đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, cụ thể:

Tiền thuê đất nộp một lần của thời hạn thuê đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại Điểm 1.1 Khoản 1 Điều 4 Thông tư này. Giá đất tính thu tiền thuê đất phải nộp một lần của thời hạn thuê đất còn lại được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất nếu diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất ở trong Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại. Đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất có mức giá trị quyền sử dụng đất của diện tích tính thu tiền sử dụng đất cao hơn các mức giá trị nêu trên thì giá đất tính thu tiền thuê đất phải nộp một lần của thời hạn thuê đất còn lại được xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

2. Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

b) Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

c) Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại.

Số tiền sử dụng đất phi nông nghiệp của thời gian sử dụng đất còn lại quy định tại Điểm này được xác định theo công thức quy định tại Điểm 1.2 Khoản 1 Điều 4 Thông tư này.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này là giá đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể:

a) Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở, giá đất tính thu tiền sử dụng đất của mục đích trước và sau khi chuyển mục đích là giá đất quy định tại Bảng giá đất tương ứng với từng mục đích.

b) Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở, giá đất tính thu tiền sử dụng đất của mục đích trước và sau khi chuyển mục đích là giá đất tương ứng với từng mục đích và từng trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Điểm 1.1 Khoản 1 Điều 3 Thông tư này.

c) Trường hợp chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đang sử dụng hoặc có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng) sang đất ở thì giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích là giá đất của loại đất phi nông nghiệp tương ứng theo quy định của Chính phủ về giá đất (đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị).

Điều 6. Phân bổ tiền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng tại công trình hỗn hợp có nhà ở

Việc phân bổ tiền sử dụng đất đối với trường hợp công trình xây dựng nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Đối với công trình xây dựng là nhà cao tầng, nhà chung cư, nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp (trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này) thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hệ số phân bổ nhân (x) với diện tích nhà của từng đối tượng sử dụng như sau:

a) Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa diện tích đất xây dựng nhà và tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng.

b) Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng để tính hệ số phân bổ.

Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sinh sống trong toà nhà thì diện tích các tầng hầm được phân bổ đều cho các đối tượng sử dụng nhà.

Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì diện tích các tầng hầm được phân bổ để tính thu tiền sử dụng đất cho đối tượng là chủ đầu tư.

2. Đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê thì thực hiện phân bổ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 7. Xác định hạn mức giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; diện tích đất ở được xác định trong hạn mức

để tính thu tiền sử dụng đất được hướng dẫn như sau:

1. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở tại địa phương nơi lựa chọn đầu tiên.

Ví dụ 1:

Ông A đang sử dụng 02 thửa đất; thửa đất thứ nhất là đất có nhà ở, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 1997, có diện tích 60 m^2 ở quận X, thành phố Z; thửa đất thứ hai 1.640 m^2 ở huyện Y, thành phố Z là đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, nay nằm trong quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại quận X, thành phố Z là 100m^2; Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại huyện Y là 150 m^2. Thành phố Z là thành phố trực thuộc Trung ương.

Năm 2015, ông A được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất thứ nhất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất thứ hai sang đất ở. Ông A lựa chọn thửa đất thứ nhất để xác định diện tích đất trong hạn mức.

Khi được cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất thứ nhất thì 60 m^2 đất nêu trên được xác định là diện tích đất trong hạn mức và ông A phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

Tiếp đó, ông A làm thủ tục và được chuyển mục đích sử dụng thửa đất thứ 2 sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như sau:

- Hạn mức còn thiếu của thửa đất thứ nhất chuyển sang là 40 m^2 (= 100 m2 - 60 m^2), diện tích 40 m^2 này sẽ được áp giá đất tại Bảng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất.

- Diện tích vượt hạn mức là 1.600 m^2 (= 1.640 m^2 - 40 m^2). Giả sử giá đất của thửa đất thứ hai tính theo giá đất ở trong Bảng giá đất của thành phố Z là 20.000.000 đồng/m^2 thì giá trị của thửa đất thứ hai tính trên diện tích vượt hạn mức này (theo giá đất ở trong Bảng giá đất) là:

1.600 m^2 x 20.000.000 đồng/m^2 = 32.000.000.000 đồng

Do diện tích đất vượt hạn mức có giá trị trên 30 tỷ đồng nên tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của diện tích đất vượt hạn mức nêu trên được tính theo giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đồng sở hữu quyền sử dụng đất của 01 thửa đất, diện tích trong hạn mức giao đất ở được xác định như sau:

a) Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính thu tiền

sử dụng đất được tính theo từng thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

b) Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở được tính theo tiêu chuẩn xác định hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện các đồng sở hữu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Ví dụ 2:

Ông A, ông B, và bà C được bố mẹ để lại thừa kế 01 thửa đất 210 m2 tại huyện X, tỉnh Y có nguồn gốc là đất không có giấy tờ theo khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, có nhà ở và sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương. Ông A, ông B chưa được xác định diện tích đất trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất lần nào; Bà C đã được xác định đủ diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất khác. Hạn mức sử dụng đất tại huyện X là 100 m^2. Năm 2016, thửa đất trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép cấp Giấy chứng nhận, tiền sử dụng đất được xác định như sau:

- Trường hợp ông A, ông B và bà C thống nhất và hoàn thành việc tách thửa đất làm 03 thửa, mỗi thửa 70 m2 thì:

+ Ông A và ông B được cấp Giấy chứng nhận với mỗi phần diện tích 70 m2 đã tách thửa của mình và được xác định là diện tích đất trong hạn mức, và ông A và ông B phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận.

+ Thửa đất 70 m2 của bà C được xác định là diện tích đất vượt hạn mức và bà C phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất.

- Trường hợp ông A, ông B và bà C cử ông B làm đại diện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ thửa đất 210 m^2 (trong trường hợp không được phép tách thửa) thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích 100 m^2 trong hạn mức công nhận đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương đối với diện tích đất 110 m^2 vượt hạn mức.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận thừa kế quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, nay được cấp đổi Giấy chứng nhận thì không được tính là một lần đã xác định diện tích đất trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Ví dụ 3:

Năm 2012, ông A được bố mẹ thừa kế cho một thửa đất 250 m^2, đã được cấp Giấy chứng nhận và nộp đủ tiền sử dụng đất nên ông A chỉ làm thủ tục chuyển tên trên Giấy

chứng nhận mà không phải nộp tiền sử dụng đất. Ngoài ra, ông A chưa được xác định diện tích đất trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất nào.

Năm 2015, ông A làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 200 m^2 đất nông nghiệp, có nguồn gốc được Nhà nước giao đất năm 2004 theo quy định của pháp luật về đất đai sang đất ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì ông A được xác định diện tích đất trong hạn mức để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất trên.

4. Căn cứ phiếu chuyển thông tin địa chính do cơ quan tài nguyên môi trường cung cấp, trong đó có xác định diện tích đất trong hạn mức, diện tích đất vượt hạn mức theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; cơ quan thuế tính và ra thông báo tiền sử dụng đất phải nộp cho hộ gia đình, cá nhân.

5. Việc cộng dồn thửa đất để xác định hạn mức tính thu tiền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều này được áp dụng cho những trường hợp hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được công nhận quyền sử dụng đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Trường hợp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất đã lựa chọn hạn mức nhưng thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có diện tích đất nhỏ hơn hạn mức công nhận hoặc hạn mức giao đất ở tại địa phương, sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 hộ gia đình, cá nhân đó nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất thứ hai thì phần diện tích đất trong hạn mức còn thiếu của thửa đất thứ nhất đã lựa chọn nêu trên sẽ được sử dụng để tính cho thửa đất thứ hai khi xác định diện tích trong và ngoài hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất.

Ví dụ 4:

Ông A đang sử dụng 02 thửa đất: Thửa đất thứ nhất là đất có nhà ở, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 1997, có diện tích 70 m^2 ở huyện X, tỉnh K; thửa đất thứ hai có diện tích 120 m^2 ở huyện Y, tỉnh K là đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, nay nằm trong quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương.

Năm 2012, ông A được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất tại khu đất thứ nhất. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại huyện X, tỉnh K là 100 m^2. Khi được cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất thứ nhất, toàn bộ diện tích 70 m^2 đất được xác định là diện tích đất ở trong hạn mức.

Năm 2015, ông A tiếp tục làm thủ tục và được chuyển mục đích sử dụng thửa đất thứ 2 sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như sau:

- Hạn mức còn thiếu của thửa đất thứ nhất chuyển sang là 30 m^2 (= 100 m^2 - 70 m^2), diện tích 30 m^2 này sẽ được áp giá đất tại Bảng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất.

- Diện tích vượt hạn mức là 90 m^2 (= 120 m^2 - 30 m^2), diện tích này sẽ được áp giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất.

Điều 8. Xác định tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

Việc xác định tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được thực hiện theo quy định tại Điều 8 Nghị định

số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn như sau:

Giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất khi xác định tiền sử dụng đất quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; bao gồm:

1. Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

2. Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình.

3. Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền.

Điều 9. Trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế

a) Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền sử dụng đất: căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất và bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành; số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có) do cơ quan tài chính xác định; trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, cơ quan thuế thực hiện xác định và thông báo tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế.

b) Trường hợp áp dụng các phương pháp so sánh, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để tính thu tiền sử dụng đất: trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp; giá đất tính thu tiền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có) do cơ quan tài chính xác định; cơ quan thuế thực hiện xác định và thông báo tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế.

Cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi thu nộp tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế theo mẫu quy định tại Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất ở mới, được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, được công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) mà giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:

Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường (trong trường hợp chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Căn cứ hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất để xác định tiền sử dụng đất phải nộp

và thông báo cho hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định tiền sử dụng đất phải nộp thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường để bổ sung hồ sơ.

b) Trường hợp giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp thu nhập, thặng dư, chiết trừ, so sánh: căn cứ hồ sơ địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp cho hộ gia đình, cá nhân.

Cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi thu nộp tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo mẫu quy định tại Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Quy trình và thời gian luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, cơ quan tài chính trong việc xác định giá đất để tính, thu nộp tiền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này được thực hiện theo hướng dẫn của Liên Bộ Tài chính và Tài nguyên và Môi trường.

Điều 10. Thu tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết

1. Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

1.1. Trường hợp tổ chức kinh tế đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc:

a) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

b) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

1.2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế được hoàn trả tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại Điểm 1.1 Khoản này.

Việc hoàn trả tiền sử dụng đất quy định tại Khoản này được thực hiện dưới hình thức

hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

2. Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì phải xác định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc quy định tại Khoản 1 Điều này; cụ thể:

a) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

b) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì căn cứ Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và nguyên tắc điều chỉnh hệ số này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với quy hoạch xây dựng trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

3. Xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các trường hợp đã được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

a) Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định có căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án (hệ số sử dụng đất, mật độ, chiều cao của công trình xây dựng), khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì phải xác định lại và thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp có thẩm quyền có quyết định thay đổi chỉ tiêu quy hoạch.

b) Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định không căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch của dự án, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì không phải xác định để thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có).

Điều 11. Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

Việc xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Đối với trường hợp giao đất thông qua hình thức đấu giá, việc hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Đối với trường hợp giao đất không thông qua hình thức đấu giá, việc hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho ngân sách nhà nước do người được giao đất thực hiện và được nộp vào ngân sách nhà nước. Số tiền này, người sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) hoặc được tính vào vốn đầu tư của dự án (trong trường hợp người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất).

3. Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng

mặt bằng theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP thì cơ quan tài chính thực hiện ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 12. Ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư; hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất nộp về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) thuộc Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

b) Căn cứ hồ sơ địa chính, trong đó có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) chuyển đến, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định và lập hồ sơ theo dõi nợ tiền sử dụng đất (sổ theo dõi nợ được lập chi tiết theo diện tích đất trong hạn mức và ngoài hạn mức); đồng thời chuyển thông tin về số tiền sử dụng đất phải nộp cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

c) Căn cứ vào số tiền sử dụng đất do cơ quan thuế xác định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) trình Uỷ ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi nhận Thông báo nộp tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân mới có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển thông tin về ghi nợ tiền sử dụng đất đến cơ quan thuế cùng cấp để lập sổ theo dõi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

2. Thanh toán nợ tiền sử dụng đất:

a) Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế kê khai thanh toán nợ theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này, cơ quan thuế căn cứ vào sổ theo dõi nợ để làm thủ tục thanh toán nợ cho hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ trên Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì số tiền sử dụng đất còn nợ đối với từng loại diện tích trong hạn mức và ngoài hạn mức được quy đổi ra tỷ lệ (%) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính và hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất với phần diện tích này như sau:

Tiền sử dụng đất phải nộp bằng (=) tiền sử dụng đất còn nợ chia (:) cho tổng số tiền

sử dụng đất được tính theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận nhân (x) với tiền sử dụng đất xác định lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

b) Sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành việc thanh toán nợ, căn cứ sổ theo dõi nợ, cơ quan thuế xác nhận theo Mẫu quy định tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này để người sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) làm thủ tục xóa nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận.

3. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng thì phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ. Trường hợp được phép chuyển nhượng một phần thửa đất, trên cơ sở hồ sơ cho phép tách thửa, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích chuyển nhượng. Trường hợp khi nhận thừa kế quyền sử dụng đất mà người để lại di sản thừa kế là quyền sử dụng đất chưa trả nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ theo quy định của pháp luật về thừa kế.

Mục 2. MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 13. Miễn tiền sử dụng đất

Việc miễn tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người có công với Cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công. Việc miễn tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép miễn tiền sử dụng đất theo pháp luật về người có công.

2. Hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số được miễn tiền sử dụng đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; vùng biên giới, hải đảo theo quy định của pháp luật về Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới hải đảo.

3. Người được giao đất ở mới theo dự án di dời do thiên tai được miễn nộp tiền sử dụng đất khi không được bồi thường về đất tại nơi phải di dời (nơi đi).

Điều 14. Giảm tiền sử dụng đất

Việc giảm tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số không thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới hải đảo và không thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) lần đầu hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất ở thì được giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở. Hộ gia đình nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số được giảm tiền sử dụng đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương nơi có đất được cấp Giấy chứng nhận, được công nhận quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Việc giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng theo quy định tại

Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được ủy quyền hay phân cấp).

Điều 15. Hồ sơ đề nghị và nơi tiếp nhận hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất gồm:

1.1. Đơn đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó ghi rõ: diện tích, lý do miễn, giảm;

1.2. Giấy tờ chứng minh thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất (bản sao có chứng thực), cụ thể:

a) Trường hợp người có công với Cách mạng phải có giấy tờ liên quan đến chế độ được miễn, giảm tiền sử dụng đất hướng dẫn tại Khoản 1 Điều 13 và Khoản 2 Điều 14 Thông tư này;

b) Đối với người thuộc diện hộ nghèo phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về hộ nghèo theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội;

c) Đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, vùng biên giới hải đảo phải có hộ khẩu thường trú hoặc xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã;

d) Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về phê duyệt dự án và quyết định về việc miễn tiền sử dụng đất;

đ) Đối với đất xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ di chuyển tại nơi phải di dời.

1.3. Các giấy tờ có liên quan về thửa đất (nếu có).

2. Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất như sau:

a) Đối với tổ chức kinh tế: Trong thời hạn tối đa là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tổ chức kinh tế nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất đến cơ quan thuế nơi có đất.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: Việc nộp hồ sơ xin miễn, giảm tiền sử dụng đất được thực hiện cùng với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

Điều 16. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất

Căn cứ hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất nhận được từ tổ chức kinh tế hoặc từ cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, trong thời hạn 15 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định và ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm bằng (=) diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất; đồng thời tại Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất ghi rõ

nội dung: "Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng".

2. Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm bằng (=) diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Xử lý chuyển tiếp một số vấn đề phát sinh khi Thông tư có hiệu lực thi hành

1. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành được hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này thì được tiếp tục sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm 2014 theo quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 4 năm 2011 của Bộ Tài chính và được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất.

2. Đối với các hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện.

3. Đối với những hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Uỷ ban nhân dân cấp huyện hoặc đã chuyển cho cơ quan thuế trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục xử lý theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

Đối với những hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đã nộp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc đã chuyển cho cơ quan thuế, cơ quan tài chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục xử lý theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc thời điểm bàn giao đất thực tế theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

4. Đối với dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới đã có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục thực hiện theo các quy định này. Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau, những dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới chưa thực hiện xác định giá đất và thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ thì thực hiện xác định và thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì thực hiện nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp Giấy chứng nhận nhưng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm chậm nhất theo thời hạn mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư của Liên Bộ Tài chính và Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 18. Trách nhiệm thi hành

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan của địa phương thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

b) Chỉ đạo các cơ quan tài chính, thuế, kho bạc nhà nước, tài nguyên và môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan khác ở địa phương thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này.

c) Kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền pháp luật quy định.

d) Quy định quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng của địa phương trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất quy định tại Thông tư này phù hợp các văn bản có liên quan và thực tế của địa phương; trong đó quy định rõ thời hạn, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị, người sử dụng đất trong việc kê khai, xác định và thực hiện thu nộp tiền sử dụng đất.

2. Tổng cục Thuế có trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thực hiện xác định và thu nộp tiền sử dụng đất theo quy trình cải cách thủ tục hành chính; chỉ đạo việc xem xét và quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Kho bạc nhà nước có trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo đúng quy trình thu ngân sách nhà nước và thoả thuận với cơ quan thuế để tổ chức thu tiền sử dụng đất, thuận lợi cho người nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

Điều 19. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2014.

2. Các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Bãi bỏ Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 hướng dẫn thực

hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004; Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004.

4. Thông tư này bãi bỏ nội dung về thu tiền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 01/TKTH-SDDPNN, Mẫu số 02/TSDĐ, Mẫu số 03/MGTH ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 05 tháng 11 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ; bãi bỏ nội dung về thu tiền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 23/QTr-KK ban hành kèm theo Quy trình kê khai số 1864/QĐ-TCT ngày 21 tháng 12 năm 2011 quy định về việc ban hành quy trình quản lý, khai thuế, nộp thuế và kế toán thuế.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG
(Đã ký)
Nguyễn Hữu Chí

PHỤ LỤC

MẪU THÔNG BÁO NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THANH TOÁN NỢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THÔNG BÁO VIỆC HOÀN THÀNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, SỔ THEO DÕI THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính)

Mẫu số 01: Thông báo nộp tiền sử dụng đất

Mẫu số 02: Quyết định về việc miễn (giảm) tiền sử dụng đất

Mẫu số 03: Thanh toán nợ tiền sử dụng đất

Mẫu số 04: Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất

Mẫu số 05: Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất

Mẫu số 01: Thông báo nộp tiền sử dụng đất

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
--------	----------
Số: .....TB/...	....., *ngày..... tháng ..... năm .....*

THÔNG BÁO NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số ...../VPĐK ngày ..... tháng ..... năm 20..... của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, số liệu xác định của Sở Tài chính về tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có), cơ quan Thuế xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất như sau:

1. Tên người nộp tiền sử dụng đất:
- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền:
- Mã số thuế (nếu có): Số điện thoại:
2. Đại lý thuế hoặc người được uỷ quyền (nếu có)
- Mã số thuế
- Địa chỉ
3. Thửa đất số: Thuộc tờ bản đồ số:
4. Tên đường/khu vực:
5. Vị trí (1, 2, 3, 4...):
6. Mục đích sử dụng đất:
7. Nguồn gốc đất *(Nhà nước giao/chuyển từ thuê sang giao...)*:
8. Thời hạn giao đất (năm):
9.Diện tích đất (m^2):
9.1. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất:
9.1.1. Đất ở:
- Trong hạn mức giao đất ở
- Ngoài hạn mức giao đất ở
9.1.2. Đất nghĩa trang, nghĩa địa:
9.1.3. Trường hợp khác:
9.2. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất:
10. Hình thức sử dụng đất:

11. Giá đất tính tiền sử dụng đất (đồng/m2)

12. Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng:

13 . Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo mức:

13.1. Chênh lệch giữa giá 2 loại đất khi chuyển mục đích:

13.2. bằng 50% chênh lệch giữa giá 2 loại đất:

13.3. bằng 50% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:

13.4. bằng 100% tiền sử dụng đất

13.5. Trường hợp khác:

14. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp (đồng):

15. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có):

15.1. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả cho ngân sách nhà nước:

15.2. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất:

16. Miễn, giảm tiền sử dụng đất:

16.1. Miễn tiền sử dụng đất

16.1.1. Lý do miễn:

16.1.2. Thời gian miễn:

16.1.3. Số tiền miễn (đồng):

16.2. Giảm tiền sử dụng đất

16.2.1. Lý do giảm:

16.2.2. Số tiền giảm (đồng):

17. Số tiền thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng QSDĐ đã trả được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (đồng):

18. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng): (18 = 14 – 16 -15 hoặc 17)

(Viết bằng chữ:)

19. Số tiền sử dụng đất còn phải nộp trong trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp:

(Viết bằng chữ:)

20. Địa điểm nộp:

21. Thời hạn nộp tiền:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo này, người nộp thuế phải nộp 50% tiền sử dụng đất phải nộp.

Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người nộp thuế phải nộp 50% tiền sử dụng đất phải nộp còn lại

Quá ngày phải nộp theo quy định mà người nộp tiền sử dụng đất chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp tiền sử dụng đất liên hệ với ... *(Tên cơ quan*

thuế)... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: .....

....*(Tên cơ quan thuế)*... thông báo để người nộp tiền sử dụng đất được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA THÔNG BÁO**
...,Ngày .... tháng .... năm ...	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có))	

II. PHẦN TÍNH TIỀN CHẬM NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (nếu có):

1. Số ngày chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

2. Số tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (đồng):

(Viết bằng chữ:.....)

..., Ngày ..... tháng ..... năm ...

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 02: Quyết định về việc miễn (giảm) tiền sử dụng đất

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
--------	----------
Số: ...../QĐ-.....	....., *ngày..... tháng ..... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc miễn (giảm) tiền sử dụng đất đối với ...*(tên tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân)*....

CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số ..... ngày ..... tháng ..... năm .... của ..... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Thuế/Cục thuế/Chi cục thuế;

Căn cứ văn bản (đơn) đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất số ..... ngày ... tháng... năm... kèm theo hồ sơ về đất .....;

Theo đề nghị của .....;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Miễn (giảm) tiền sử dụng đất cho .....*(tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân)*..... tại địa chỉ khu đất .... có diện tích.....m2 đất, với tổng số tiền sử dụng đất được miễn (giảm) là: .....đồng (Bằng chữ: .....), trong đó:

Lý do được miễn (giảm) tiền sử dụng đất:

Điều 2. Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

...*(Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân)*..., ...*(trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế)*... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH**
- Như Điều 2;	*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*
- Lưu: VT;	

Mẫu số 03: Thanh toán nợ tiền sử dụng đất

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
--------	----------
Số: ..... /TB-CCT	....., *ngày..... tháng ..... năm .....*

THANH TOÁN NỢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ đề nghị của hộ gia đình, cá nhân về việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất, Cơ quan Thuế xác nhận việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất như sau:

1. Tên người sử dụng đất:

- Ngày tháng năm sinh:
- Số chứng minh thư: Ngày cấp: Nơi cấp:
- Địa chỉ nơi cư trú:
- Điện thoại: Email:

2. Thửa đất đang được ghi nợ tiền sử dụng đất

2.1. Địa chỉ thửa đất:

2.2. Loại đường/khu vực:

2.3. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất (m2):

2.4. Loại đất tính thu tiền sử dụng đất:

2.5. Giá đất tính tiền sử dụng đất:

2.6. Số tiền sử dụng đất được giảm (nếu có):

2.7. Số tiền sử dụng đất phải nộp:

2.8. Số tiền sử dụng đất được ghi nợ:

- Số tiền được ghi nợ đối với đất trong hạn mức:
- Số tiền được ghi nợ đối với đất vượt hạn mức:

3. Thanh toán nợ

3.1. Số tiền sử dụng đất ghi nợ đã thanh toán:

- Số tiền sử dụng đất ghi nợ đã thanh toán trong hạn mức:
- Số tiền sử dụng đất ghi nợ đã thanh toán ngoài hạn mức:

3.2. Số tiền sử dụng đất đang còn ghi nợ:

- Số tiền sử dụng đất đang còn ghi nợ trong hạn mức:
- Số tiền sử dụng đất đang còn ghi nợ ngoài hạn mức:

3.3. Số tiền sử dụng đất đề nghị thanh toán nợ:

- Số tiền ghi nợ đối với đất trong hạn mức:
- Số tiền ghi nợ đối với đất vượt hạn mức:

3.4. Số tiền sử dụng đất ghi nợ còn lại (nếu có):

- Số tiền sử dụng đất ghi nợ còn lại trong hạn mức (nếu có):
- Số tiền sử dụng đất ghi nợ còn lại ngoài hạn mức (nếu có):

NGƯỜI THANH TOÁN NỢ	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ XÁC NHẬN**
Ngày ..... tháng ..... năm	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
(Ký, ghi rõ họ tên)	

Mẫu số 04: Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
--------	----------
Số:	....., *ngày..... tháng ..... năm .....*

THÔNG BÁO

Về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất

Căn cứ số liệu về nghĩa vụ về tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân do cơ quan thuế đang theo dõi, quản lý trên sổ theo dõi nợ tiền sử dụng đất và tình hình thanh toán nợ của người sử dụng đất.

(1) Cục Thuế/ Chi cục Thuế < Tên cơ quan thuế> xác nhận <tên người sử dụng đất> đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất tại Cục Thuế/ Chi cục Thuế <Tên cơ quan thuế> đến ngày ..... tháng ..... năm .....

Hoặc: (2) Cơ quan thuế không xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ thuế theo yêu của <người sử dụng đất> do số liệu của người sử dụng đất không khớp đúng với số liệu cơ quan thuế đang quản lý. Đề nghị người sử dụng đất liên hệ với cơ quan thuế để đối chiếu số liệu trước khi xác nhận.

Người sử dụng đất cần biết thêm chi tiết, xin vui lòng liên hệ với cơ quan thuế theo địa chỉ: <Tên cơ quan thuế, bộ phận phòng, ban có thể liên hệ>

Địa chỉ: < số nhà, đường phố...>

Số điện thoại: E-mail:

Cơ quan thuế thông báo để người sử dụng đất biết, thực hiện./.

Nơi nhận: - <Tên, địa chỉ của người sử dụng đất>; - Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất; - <Tên các bộ phận có liên quan>; - Lưu: VT; KK&KTT.	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ** **HOẶC TUQ** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

Mẫu số 05: Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất

Cục Thuế:.....
Chi cục Thuế:.....

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

SỔ THEO DÕI THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Năm:.....

STT	Tên người sử dụng đất	Mã số thuế	Thông báo nộp tiền sử dụng đất				Theo dõi thu nộp				Ghi chú
			Số	Ngày, tháng	Thời hạn nộp	Số tiền phải nộp	Số chứng từ	Ngày, tháng	Số tiền đã nộp	Số còn phải nộp	

.... ngày ... tháng ... năm....

Người lập biểu
(Họ và tên)

Thủ trưởng cơ quan Thuế
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ và tên)

10- THÔNG TƯ SỐ 77/2014/TT-BTC NGÀY 16-6-2014 CỦA BỘ TÀI CHÍNH HƯỚNG DẪN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 46/2014/NĐ-CP NGÀY 15 THÁNG 5 NĂM 2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 16 tháng 12 năm 2002;

Căn cứ Luật Quản lý Thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý Thuế ngày 20 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn việc xác định và trình tự, thủ tục xác định, thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; hướng dẫn xử lý chuyển tiếp và một số nội dung cụ thể tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (sau đây gọi tắt là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính (đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên), đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước; công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. XÁC ĐỊNH VÀ THU NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

Điều 3. Xác định đơn giá thuê đất

1. Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua đấu giá

Đơn giá thuê đất hàng năm được xác định bằng mức tỷ lệ (%) nhân (x) với giá đất tính thu tiền thuê đất, trong đó:

a) Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và được công bố công khai trong quá trình tổ chức thực hiện.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

c) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất được tính theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

d) Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện dự án trong cùng một khu vực, tuyến đường có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) khác với mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất cao hơn hoặc thấp hơn mức bình quân chung để tính thu tiền thuê đất đối với các trường hợp này và quy định cụ thể trong Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá

Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất, trong đó:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không

thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất.}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

3. Trường hợp xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, đơn giá khởi điểm để thực hiện đấu giá là giá đất được xác định theo mục đích sử dụng đất thuê tương ứng với thời hạn thuê đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

b) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, giá đất để xác định đơn giá khởi điểm để thực hiện đấu giá được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

4. Trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm, khi hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, đơn giá thuê đất áp dụng cho chu kỳ ổn định tiếp theo được xác định bằng giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất.

5. Trường hợp xác định giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa mà doanh nghiệp cổ phần hóa lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

6. Trách nhiệm xác định đơn giá thuê đất

a) Cơ quan thuế theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thực hiện xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 4 Điều này.

b) Cơ quan tài chính thực hiện xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê, giá trị quyền sử dụng đất thuê để tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa quy định tại Khoản 3, Khoản 5 Điều này.

Điều 4. Diện tích phải nộp tiền thuê đất

1. Diện tích phải nộp tiền thuê đất là diện tích đất có thu tiền thuê đất ghi trong quyết định cho thuê đất. Trường hợp diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích trong quyết định cho thuê đất thì diện tích đất cho thuê được xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất.

2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính thu tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng.

3. Trường hợp đất sử dụng đồng thời vào mục đích phải nộp tiền thuê đất, mục đích không phải nộp tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định trên cơ sở phân bổ diện tích theo mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Trường hợp tách riêng được diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ phải nộp tiền thuê đất thì diện tích phải nộp tiền thuê đất là diện tích đất thực tế sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ.

b) Trường hợp không tách riêng được diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ phải nộp tiền thuê đất thì việc tính tiền thuê đất được thực hiện theo phương pháp phân bổ. Số tiền thuê đất phải nộp được tính theo diện tích đất, diện tích công trình, nhà xưởng sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ. Trường hợp không phân bổ được theo diện tích nêu trên thì tiêu thức phân bổ là doanh thu hàng hoá, dịch vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ so với tổng doanh thu của cơ quan, đơn vị thực hiện trong năm.

c) Cơ quan thuế chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xác định, tính và thu tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này.

Điều 5. Xác định tiền thuê đất

1. Việc xác định tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Số tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước được xác định sau khi đã được trừ (-) đi số tiền thuê đất được miễn, giảm (nếu có) và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

2. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP 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 và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất thì được trừ số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp; số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định theo giá đất của mục đích đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất, cụ thể:

a) Trường hợp người thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

b) Trường hợp người thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm,

số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc quy đổi số tiền này ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất trong trường hợp lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được thực hiện theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất}}{\text{Tiền thuê đất phải nộp một năm}}$$

Trong đó:

- n: Số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất

- Số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được xác định theo giá đất của mục đích nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tiền thuê đất phải nộp một năm được xác định bằng đơn giá thuê đất hàng năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhân (x) với diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

3. Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; sau đó chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc xác định số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp hoặc quy đổi ra thời gian hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất và được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định bằng số tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất phải nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại trước khi chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo công thức quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất kinh, doanh phi nông nghiệp mà lựa chọn hình thức thuê đất thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp vào tiền thuê đất phải nộp; mức được trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:

a) Nếu giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá đất nông nghiệp cũng được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Nếu giá đất để xác định đơn giá thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá đất nông nghiệp cũng được xác định theo giá đất cụ thể tương ứng và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá và đã nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

a) Trường hợp giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

b) Trường hợp giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá và đã nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

a) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

b) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và nguyên tắc điều chỉnh hệ số này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với quy hoạch xây dựng trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

7. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả

thời gian thuê thì tổ chức được hoàn trả chênh lệch giữa tiền thuê đất xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều này.

Việc hoàn trả tiền thuê đất theo quy định tại Khoản này được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

8. Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư với thời hạn thuê đất dài hơn thời gian sử dụng đất còn lại của đất nhận chuyển nhượng thì phải nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất mới tại thời điểm chuyển từ giao đất sang thuê đất và được trừ đi số tiền đã nhận chuyển nhượng.

Số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất theo quy định tại Khoản này được xác định theo công thức sau:

$$\text{Số tiền nhận chuyển nhượng được trừ} = \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất của thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất tại thời điểm chuyển từ giao đất sang thuê đất}}{\text{Tổng thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử sụng đất}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất còn lại}$$

9. Mẫu Thông báo số tiền thuê đất phải nộp được thực hiện theo quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 6. Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không thông qua hình thức đấu giá và không thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất thì người được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Trường hợp không cân đối được ngân sách để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, khi cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc người được Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền thuê đất tương ứng với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và số tiền này được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm.

2. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để cho thuê đất và thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất thì việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn toàn bộ tiền thuê đất trong thời gian thuê đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, người được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan

nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và khoản chi phí này được tính vào vốn đầu tư của dự án. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm một phần tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, người được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

3. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được phê duyệt.

Trường hợp số tiền ứng trước về bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vượt quá tiền thuê đất phải nộp thì chỉ được trừ bằng tiền thuê đất phải nộp; số còn lại được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi theo chính sách và giá đất tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

5. Cơ quan tài chính thực hiện ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người được Nhà nước cho thuê đất đã tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định đơn giá thuê đất và thu nộp tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp cho thuê đất mới

a) Căn cứ quyết định cho thuê đất, hồ sơ địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất như sau:

- Trường hợp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất cho kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên để thông báo bằng văn bản cho người thuê đất và chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường làm căn cứ ghi vào hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất của chu kỳ ổn định đầu tiên để thông báo bằng văn bản cho người thuê đất và chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm căn cứ ghi vào hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

b) Căn cứ vào đơn giá thuê đất xác định tại Điểm a Khoản này và diện tích phải nộp

tiền thuê đất; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất do cơ quan tài chính xác định và chuyển đến (nếu có), cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo số tiền thuê đất phải nộp và mở sổ theo dõi việc thu, nộp tiền thuê đất.

c) Cơ quan tài chính xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, hướng dẫn tại Thông tư này và chuyển cho cơ quan thuế làm cơ sở xác định tiền thuê đất phải nộp.

2. Đối với trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất

Khi đến thời điểm phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế xác định lại đơn giá thuê đất và thông báo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm của chu kỳ ổn định tiếp theo cho người thuê đất.

3. Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, gửi thông báo cho người thuê đất thực hiện.

Năm nộp tiền thuê đất tính theo năm dương lịch, từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 hàng năm. Trường hợp năm đầu tiên thuê đất, năm kết thúc thuê đất không đủ 12 tháng thì tiền thuê năm đầu và năm kết thúc tính theo số tháng thuê. Trường hợp thời gian thuê đất của tháng thuê đầu tiên hoặc tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của một (01) tháng thì:

a) Nếu số ngày thuê đất từ 15 ngày trở lên đến đủ tháng (>= 15 ngày) thì tính tròn 01 tháng.

b) Nếu số ngày thuê đất dưới 15 ngày (< 15 ngày) thì không tính tiền thuê đất.

4. Người thuê đất căn cứ vào thông báo nộp tiền thuê đất nộp tiền tại địa điểm đã ghi trong Thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời hạn quy định, cụ thể:

a) Đối với thuê đất, thuê mặt nước trả tiền hàng năm

- Việc nộp tiền mỗi năm được chia làm 2 kỳ: kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm. Đối với trường hợp thuê đất mới mà thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất phải nộp của năm đầu tiên sau ngày ngày 31 tháng 10 thì cơ quan thuế ra Thông báo nộp tiền thuê đất cho thời gian còn lại của năm.

- Quá thời hạn nộp tiền thuê đất mỗi kỳ nộp tiền ghi trên Thông báo của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo tiền thuê đất của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo.

- Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người thuê đất phải nộp đủ tiền thuê đất còn lại

theo Thông báo.

- Quá thời hạn quy định nêu trên, người được Nhà nước cho thuê đất chưa nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền thuê đất chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

5. Kho bạc nhà nước, ngân hàng thương mại được ủy nhiệm phối hợp thu ngân sách nhà nước hoặc cơ quan thuế khi thu tiền thuê đất phải sử dụng chứng từ thu tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định về hướng dẫn tập trung, quản lý các khoản thu ngân sách nhà nước qua kho bạc nhà nước.

6. Việc ủy nhiệm thu tiền thuê đất, thuê mặt nước của tổ chức, cá nhân được thuê đất, thuê mặt nước trong cảng hàng không, sân bay cho Cảng vụ hàng không thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

7. Cơ quan thuế phải mở sổ thu nộp tiền thuê đất tại địa phương theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 8. Áp dụng đơn giá thuê đất

1. Dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất nhưng đơn giá thuê đất đang nộp cao hơn đơn giá thuê đất quy định tại Nghị định này thì được thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nếu người thuê đất có đề nghị bằng văn bản. Cơ quan thuế chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan để xác định lại đơn giá thuê đất đối với trường hợp nêu trên; thời điểm xác định lại và bắt đầu ổn định đơn giá thuê đất được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

2. Dự án thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất và có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên có quy định đơn giá thuê đất và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về đơn giá cho thuê đất của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TC-TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357/TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995) hoặc đã thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), thay đổi lại mẫu Hợp đồng thuê đất do quy định về thủ tục hành chính mà tại các giấy tờ được cấp đổi không còn nội dung ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng mục đích sử dụng đất không thay đổi; đến ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư này thì cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất tương ứng với mỗi chu kỳ điều chỉnh theo nguyên tắc sau mỗi chu kỳ ổn định 5 năm tăng 15% so với chu kỳ trước đó.

b) Đối với dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về

đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước của Bộ Tài chính như Điểm a Khoản này nhưng đã thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ hoặc đã thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), thay đổi lại mẫu Hợp đồng thuê đất do quy định về thủ tục hành chính mà tại các giấy tờ được cấp đổi không còn nội dung ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng mục đích sử dụng đất không thay đổi và đã thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, khi đến các kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất tiếp theo thì cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết mức điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng không vượt quá mức tỷ lệ (%) điều chỉnh đơn giá thuê đất đã được quy định tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên so với đơn giá thuê đất đã được điều chỉnh của kỳ ổn định trước đó và áp dụng cho thời gian thuê đất còn lại theo đề nghị bằng văn bản của người thuê đất.

Mục 2. XÁC ĐỊNH, THU NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, TIỀN THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 9. Xác định, thu nộp tiền thuê đất xây dựng công trình ngầm

1. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định mức đơn giá đất xây dựng công trình ngầm không gắn với công trình xây dựng trên mặt đất có mục đích kinh doanh phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương.

2. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt thêm này được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Cục Thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và thông báo cho người thuê đất để thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

4. Đơn giá thuê đất trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để xây dựng công trình ngầm được ổn định 05 năm. Hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

Điều 10. Xác định, thu nộp tiền thuê đất có mặt nước

1. Căn cứ quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành mức thu đối với phần diện tích đất có mặt nước, trong đó:

a) Đối với trường hợp thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn; phần diện tích đất có mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất có mặt nước sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

b) Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại điểm a khoản này, đơn giá

thuê đất có mặt nước được xác định không thấp hơn 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

2. Đối với trường hợp tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất có mặt nước để thực hiện dự án đầu tư, căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin về địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Cục Thuế xác định số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp và thông báo cho người cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp được xác định bằng số tiền thuê đất của phần diện tích không có mặt nước cộng với số tiền thuê của phần diện tích mặt nước.

3. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất có mặt nước để sản xuất kinh doanh, căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin về địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Chi cục Thuế xác định số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp và thông báo cho người cho thuê đất theo quy định của pháp luật tương tự đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp do biến động thường xuyên của mức nước mà không thể xác định được chính xác phần diện tích đất, phần diện tích mặt nước tại thời điểm được Nhà nước cho thuê thì phần diện tích mặt nước được xác định theo mức bình quân trong năm làm cơ sở tính tiền thuê đối với phần diện tích này.

Điều 11. Xác định, thu nộp tiền thuê mặt nước

1. Căn cứ vào khung giá thuê mặt nước quy định tại Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê mặt nước của từng dự án cụ thể (trừ các dự án thuộc Khoản 2 Điều này), trong đó:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP là mặt nước sử dụng cho dự án hoạt động cố định tại một địa điểm nhất định; xác định rõ địa điểm, tọa độ cố định mặt nước cho thuê trong suốt thời gian thực hiện dự án.

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP là mặt nước cho thuê không xác định rõ được địa điểm, không xác định rõ giới hạn trong phạm vi tọa độ nhất định để cho thuê và dự án hoạt động không cố định tại một địa điểm mặt nước nhất định.

c) Diện tích mặt nước thuê để tính tiền thuê mặt nước là diện tích được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê theo quy định của pháp luật.

d) Thời điểm tính tiền thuê mặt nước là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê theo quy định của pháp luật.

e) Số tiền thuê mặt nước phải nộp được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

2. Riêng đối với dự án khai thác dầu khí ở lãnh hải và thềm lục địa Việt Nam, việc xác định tiền thuê mặt nước (mặt biển) được thực hiện như sau:

a) Diện tích để tính tiền thuê mặt nước (mặt biển) là diện tích được giao để thăm dò, khai thác dầu khí.

b) Đơn giá thuê mặt nước (mặt biển) được áp dụng ở mức giá tối đa của khung giá

thuê mặt nước quy định tại Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/ 2014/NĐ-CP và được ổn định 05 năm theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP hoặc theo các cam kết riêng của Chính phủ Việt Nam với Chính phủ hoặc tổ chức nước ngoài theo các Hiệp định đã ký kết. Đối với dự án khai thác dầu khí đang thuê mặt nước và đơn giá thuê mặt nước đang áp dụng theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ thì tiếp tục được áp dụng đơn giá thuê mặt nước đó cho thời gian thuê còn lại của dự án; hết thời hạn thuê mặt nước của dự án, đơn giá thuê mặt nước áp dụng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

c) Thời điểm tính tiền thuê mặt nước (mặt biển) được tính từ thời điểm được giao mặt nước để thăm dò, khai thác dầu khí.

d) Đối với dự án khai thác dầu khí theo cơ chế chia sản phẩm theo quy định tại Nghị định số 33/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về ban hành Hợp đồng mẫu của Hợp đồng chia sản phẩm dầu khí thì nhà thầu nước ngoài không phải nộp tiền thuê mặt nước (mặt biển) theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Căn cứ đơn giá thuê mặt nước và diện tích mặt nước thuê, cơ quan thuế xác định, thông báo số tiền thuê mặt nước phải nộp và tổ chức thực hiện thu nộp theo quy định của pháp luật.

Mục 3. MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 12. Áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Dự án đầu tư có sử dụng đất được xét miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước là dự án được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật.

2. Dự án đầu tư được miễn, giảm tiền thuê đất gắn với việc cho thuê đất mới áp dụng trong trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất lần đầu trên diện tích đất thực hiện dự án hoặc được gia hạn thuê đất khi hết thời hạn thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng mức ưu đãi (miễn, giảm thấp hơn) quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì được áp dụng mức miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP cho thời hạn miễn, giảm còn lại. Thời hạn miễn, giảm tiền thuê đất còn lại tính theo thời gian quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP trừ (-) đi thời gian đã được miễn, giảm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước là dự án đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư (đã được ghi tại Giấy phép đầu tư) hoặc đã được cơ quan thuế ra quyết định miễn, giảm theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, người thuê đất mới làm thủ tục xin miễn, giảm thì áp dụng quy định về miễn, giảm và các quy định khác theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

4. Dự án đang hoạt động và thực hiện nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành không thuộc đối tượng được

miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước, nay thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì được thực hiện miễn, giảm cho thời hạn ưu đãi còn lại theo đề nghị của chủ đầu tư.

5. Người được Nhà nước cho thuê đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định. Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất thì khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được miễn, giảm tiền thuê đất.

Trường hợp khi nộp hồ sơ xin miễn, giảm tiền thuê đất đã hết thời gian được miễn, giảm theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì người được Nhà nước cho thuê đất không được xét miễn, giảm tiền thuê đất; nếu đang trong thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định thì chỉ được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin miễn, giảm tiền thuê đất.

6. Trong quá trình quản lý, theo dõi, nếu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan thuế xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân) quyết định thu hồi số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

7. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nhưng sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật thì nghĩa vụ tài chính được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Đối với người nhận chuyển nhượng

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án theo mục đích khi nhận chuyển nhượng mà chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

c) Trường hợp người chuyển nhượng đang được trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt

bằng vào số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa và tiếp tục được trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại vào số tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Điều 13. Giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước trong một số trường hợp

1. Việc giảm tiền thuê đất đối với hợp tác xã quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP được áp dụng cho toàn bộ thời gian thuê đất.

2. Việc giảm tiền thuê đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối mà bị thiên tai, hoả hoạn làm thiệt hại theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Nếu thiệt hại dưới 40% sản lượng, được xét giảm tiền thuê đất theo tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % thiệt hại.

b) Nếu thiệt hại từ 40% sản lượng trở lên, được xét miễn tiền thuê đất đối với năm bị thiệt hại.

Tỷ lệ % sản lượng thiệt hại được căn cứ theo sản lượng thu hoạch của vụ thu hoạch trong điều kiện sản xuất bình thường của vụ sản xuất liền kề trước đó hoặc của vụ thu hoạch gần nhất sản xuất trong điều kiện bình thường trước đó và do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

Điều 14. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp.

Điều 15. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Trong thời hạn tối đa là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê đất, người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp.

2. Căn cứ vào Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian được miễn, giảm theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, cụ thể:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền miễn, giảm được xác định như sau:

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với

mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

b) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất được miễn xác định như sau:

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn cho cả thời hạn thuê đất đất được tính bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn thuê đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn cụ thể vào Quyết định miễn tiền thuê đất.

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn thuê đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn cụ thể vào Quyết định miễn tiền thuê đất.

c) Quyết định miễn hoặc giảm tiền thuê đất phải ghi rõ: lý do được miễn, giảm; thời gian thuê đất; thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất và số tiền thuê đất được miễn, giảm và phải ghi rõ nội dung: "Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm".

3. Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ vào hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, thẩm định, xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

4. Đối với trường hợp bị thiên tai, hoả hoạn, tai nạn bất khả kháng, căn cứ Biên bản xác định mức độ thiệt hại và các giấy tờ khác có liên quan, cơ quan thuế ra thông báo giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

5. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan thuế ra quyết định miễn, giảm tiền thuê đất hoặc thông báo cho người thuê đất biết lý do không thuộc diện được miễn, giảm. Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục số ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 16. Xác định tiền thuê đất trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất

1. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm.

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, số tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm phải nộp tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi đã hết thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước được xác định như sau:

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước 01 năm tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước	x	Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được tính từ thời điểm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

b) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước	x	Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước	-	Số tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định

2. Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê

a) Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Đơn giá thuê đất thu một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định (X)	x	Diện tích phải nộp tiền đất thuê đất, thuê mặt nước

Đơn giá thuê đất thu một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định (X)	=	Y/N	x	(N-n)

Trong đó:

- Y: Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê

- N: Số năm thuê đất

- n: Số năm được miễn tiền thuê đất

b) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thu một lần của thời hạn thuê	x	Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước	-	Số tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định

Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thu một lần của thời hạn thuê được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Điều 3 Thông tư này.

Mục 4. XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP VÀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ CỤ THỂ

Điều 17. Xử lý một số nội dung chuyển tiếp

1. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành được hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này thì được tiếp tục sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm 2014 theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính và được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014 để xác định đơn giá thuê đất.

2. Đối với các hồ sơ đề nghị xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện.

3. Trường hợp được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 07 năm 2014, nay có nhu cầu chuyển sang thuê đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định tại Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Trường hợp khi chuyển sang thuê đất mà thời gian thuê đất dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại trước khi chuyển sang thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất cho khoảng thời gian kéo dài.

4. Trường hợp đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 07 năm 2014, khi chuyển sang thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

5. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 nhưng đang trừ dần số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm hoặc đang trong thời gian ưu đãi miễn tiền thuê đất thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2015 theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và được xác định là số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01 tháng 07 năm 2014, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

a) Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất mà giá đất được xác định có căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì phải xác định và thu chênh lệch tiền thuê đất (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thay đổi chỉ tiêu quy hoạch.

b) Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất mà giá đất được xác định không căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì không phải xác định để thu tiền thuê đất bổ sung (nếu có).

Điều 18. Xử lý một số vấn đề cụ thể

1. Xử lý nộp tiền thuê đất đối với nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất

a) Đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà một trong ba loại giấy tờ Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 và chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp cho Nhà nước số tiền thuê đất một lần được xác định trên cơ sở thời gian, diện tích đất đã cho thuê lại, đơn giá thuê đất hàng năm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo đơn giá thuê đất tại thời điểm cho thuê lại đất (theo nguyên tắc sau mỗi chu kỳ ổn định 5 năm thì tăng 15% so với chu kỳ trước đó) và được trừ số tiền thuê đất hàng năm đã nộp cho nhà nước xác định theo nguyên tắc nêu trên đối với phần diện tích này tính từ thời điểm cho thuê lại đất (nếu có).

Ví dụ: Năm 1999, Công ty đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng (A) được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm với thời hạn 50 năm. Năm 2004, Công ty A ký hợp đồng cho Công ty B thuê lại đất theo phương thức thu tiền một lần cho cả thời gian thuê với thời gian thuê đất là 45 năm. Tại thời điểm ký hợp đồng cho thuê lại đất (năm 2004), số tiền thuê đất hàng năm Công ty A phải nộp là 100 triệu đồng. Ngày 01/01/2015, Công ty A làm thủ tục để nộp số tiền thuê đất cho nhà nước đối với phần diện tích đất đã cho thuê lại theo phương thức thu tiền một lần cho cả thời gian thuê. Số tiền thuê đất mà Công ty A phải nộp cho nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP trong trường hợp này được xác định như sau:

- Chu kỳ cho thuê lại thứ nhất từ năm 2004 đến năm 2009 (n1) = 100 triệu đồng x 5 năm = 500 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ hai (n2) = n1 x (1 +15%) = 575 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ ba (n3) = n2 x (1+15%) = 661,25 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ tư (n4) = n3 x (1+15%) = 760,44 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ năm (n5) = n4 x (1+15%) = 874,50 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ sáu (n6) = n5 x (1+15%) = 1.005,68 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ bảy (n7) = n6 x (1+15%) = 1.156,53 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ tám (n8) = n7 x (1+15%) = 1.330,01 triệu đồng

- Chu kỳ cho thuê lại thứ chín (n9) = n8 x (1+15%) = 1.529,51 triệu đồng

Số tiền thuê đất hàng năm Công ty A đã nộp cho nhà nước xác định theo nguyên tắc nêu trên đối với phần diện tích này tính từ thời điểm cho thuê lại đất (năm 2004 đến hết năm 2014) là: 100 triệu x 5 năm + 100 triệu (1+15%) x 5 năm = 1,075 tỷ đồng.

Tổng số tiền Công ty A phải nộp (N) = (n1 + n2 + n3 + n4 + n5 + n6 + n7 + n8 + n9) – 1,075 tỷ đồng = 7,325 tỷ đồng.

b) Đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này nhưng khi thực hiện cấp

đổi Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), thay đổi lại mẫu Hợp đồng thuê đất do quy định về thủ tục hành chính mà tại các giấy tờ được cấp đổi không còn nội dung ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì tổ chức cũng được áp dụng việc nộp tiền thuê đất cho Nhà nước theo số năm đã thu tiền thuê đất một lần của nhà đầu tư thứ cấp đối với phần diện tích đã cho thuê lại theo quy định tại Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP như Điểm a Khoản 1 Điều này.

2. Đối với trường hợp người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, nếu đã được cơ quan thuế Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp theo quy định tại Khoản 3 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì xử lý như sau:

a) Cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện rà soát, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu tiền thuê đất theo số tiền mà người sử dụng đất phải nộp theo thông báo tạm nộp và không phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo.

b) Căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được phân công thực hiện xác định đơn giá thuê đất và thông báo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm kể từ ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Người sử dụng đất không được ổn định đơn giá thuê đất theo chu kỳ 05 năm quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP cho đến khi hoàn tất thủ tục và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất.

3. Đối với trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất trước Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế quy định tại Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì:

a) Cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép thu tiền thuê đất theo số mà người sử dụng đất đã tạm nộp theo thông báo tạm nộp và không phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

b) Cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh việc thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Trên cơ sở đó, cơ quan thuế quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp và truy thu số tiền thuê đất phải nộp bổ sung (nếu có).

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Trách nhiệm thi hành

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan ở địa phương thực hiện xây dựng mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng chậm nhất tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

b) Chỉ đạo các cơ quan tài chính, thuế, kho bạc nhà nước, tài nguyên môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan ở địa phương thực hiện việc xác định và thu nộp tiền thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này.

c) Kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền pháp luật quy định.

d) Quy định quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng của địa phương trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Thông tư này phù hợp các văn bản có liên quan và thực tế của địa phương; trong đó quy định rõ thời hạn, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị, người sử dụng đất trong việc kê khai, xác định và thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Tổng cục Thuế chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức xác định và thu nộp tiền thuê đất, mặt nước theo quy trình cải cách thủ tục hành chính; chỉ đạo việc xem xét và quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, mặt nước theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Kho bạc nhà nước chịu trách nhiệm tổ chức thu tiền thuê đất, mặt nước theo đúng quy trình thu ngân sách nhà nước và tạo thuận lợi cho người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 20. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2014.

2. Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Thông tư này thay thế Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005; Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005; bãi bỏ Mẫu số 01/TMĐN, Mẫu số 02/TMĐN, Mẫu số 03/MGTH ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 05 tháng 11 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG
(Đã ký)
Nguyễn Hữu Chí

PHỤ LỤC

MẪU THÔNG BÁO NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

(Kèm theo Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính)

Mẫu số 01: Thông báo về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Mẫu số 02: Quyết định về việc miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước

Mẫu số 01: Thông báo về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
--------	----------
Số: .....TB/...	....., *ngày..... tháng ..... năm .....*

THÔNG BÁO

Về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

I. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số ...../VPĐK ngày ..... tháng ..... năm 20..... của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ....., cơ quan Thuế thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

A. ĐỐI VỚI THUÊ ĐẤT

1. Tên người nộp thuế:

- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền:

- Mã số thuế (nếu có): Số điện thoại:

- Ngành nghề kinh doanh:

2. Đại lý thuế (nếu có):

- Mã số thuế:

- Địa chỉ:

3. Thửa đất số: Thuộc tờ bản đồ số:

4. Loại đường/khu vực:

5. Vị trí (1, 2, 3, 4...):

6. Mục đích sử dụng đất:

7. Nguồn gốc đất,*(Nhà nước cho thuê/chuyển từ giao sang thuê...):*

8. Thời hạn thuê đất (năm):

9.Diện tích đất thuê (m^2):

9.1. Diện tích phải nộp tiền thuê :

9.2. Diện tích không phải nộp tiền thuê :

10. Hình thức thuê đất (trả tiền một lần/trả tiền hàng năm)

11. Giá đất tính tiền thuê đất tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất

11.1. Giá đất tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (đồng/m^2/năm):

11.2. Giá đất tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê (đồng/m^2):

12. Mức tỷ lệ (%) giá đất tính thu tiền thuê đất:

13. Tổng số tiền thuê đất phải nộp

13.1. Số tiền thuê đất phải nộp một năm tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất:

13.2. Số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê:

14. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

14.1. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả cho ngân sách nhà nước:

14.2. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước được trừ vào tiền thuê đất:

15. Miễn, giảm tiền thuê đất:

15.1. Miễn tiền thuê đất

15.1.1. Lý do miễn:

15.1.2. Thời gian miễn:

15.1.3. Số tiền miễn (đồng):

15.2. Giảm tiền thuê đất

15.2.1. Lý do giảm:

15.2.2. Số tiền giảm (đồng):

16. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng):

16.1. Số tiền còn phải nộp trong trường hợp không được miễn, giảm

16.1.1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

16.1.2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

16.2. Số tiền còn phải nộp trong trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất:

16.3. Số tiền còn phải nộp trong trường hợp được giảm một phần tiền thuê đất

16.3.1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

16.3.2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

(Viết bằng chữ:)

17. Số tiền thuê đất còn phải nộp trong trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

17.1. Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm:

17.2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

(Viết bằng chữ:)

18. Địa điểm nộp:

19. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là ngày...tháng...năm...

B. ĐỐI VỚI THUÊ MẶT NƯỚC

1. Tên người thuê mặt nước:

- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền:

- Mã số thuế (nếu có): Số điện thoại:

- Ngành nghề kinh doanh:

2. Đại lý thuế (nếu có):

- Mã số thuế:

- Địa chỉ:

3. Vị trí mặt nước

4. Mục đích sử dụng mặt nước:

5. Thời hạn thuê mặt nước (năm):

6. Diện tích mặt nước thuê (m^2):

7. Hình thức thuê mặt nước (trả tiền thuê một lần/trả tiền thuê hàng năm)

8. Đơn giá thuê mặt nước:

8.1. Đối với trường hợp thuê trả tiền hàng năm (đồng/m^2/năm):

8.2. Đối với trường hợp thuê trả tiền một lần (đồng/m^2/thời gian thuê):

9. Số tiền thuê mặt nước phải nộp

9.1. Số tiền thuê mặt nước phải nộp một năm:

9.2. Số tiền thuê mặt nước phải nộp một lần cho cả thời gian thuê:

10. Miễn, giảm tiền thuê mặt nước:

10.1. Miễn tiền thuê mặt nước:

10.1.1. Lý do miễn:

10.1.2. Thời gian miễn:

10.1.3. Số tiền miễn (đồng):

10.2. Giảm tiền thuê mặt nước:

10.2.1. Lý do giảm:

10.2.2. Số tiền giảm (đồng):

16. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng):

(Viết bằng chữ:)

Quá ngày phải nộp theo quy định mà người thuê đất, thuê mặt nước chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với ... *(Tên cơ quan thuế)*... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: .....

....*(Tên cơ quan thuế)*... thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA THÔNG BÁO**
...,Ngày .... tháng .... năm ...	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có))	

II. PHẦN TÍNH TIỀN CHẬM NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có):

1. Số ngày chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật:

2. Số tiền chậm nộp tiền thuê đất (đồng):

(Viết bằng chữ:.....)

..., Ngày ..... tháng ..... năm ...

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 02: Quyết định về việc miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
--------	----------
Số: ...../QĐ-.....	....., *ngày..... tháng ..... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước cho....*(tên người nộp thuế)*....

CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số ..... ngày ..... tháng ..... năm .... của ..... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Thuế/Cục thuế/Chi cục thuế;

Căn cứ văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước số ..... ngày ... tháng... năm... (đối với tổ chức) hoặc đơn đề nghị (đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài) kèm theo hồ sơ của .....*(tên người nộp thuế, mã số thuế, địa chỉ)*....;

Theo đề nghị của .....;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước cho .....(*tên người nộp thuế, mã số thuế*)....., trong thời gian..... năm, với tổng số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn (giảm) là.....đồng (Bằng chữ: .....).

Điều 2. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

...(*Tên người nộp thuế*)..., ...(*trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế*)... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

11- THÔNG TƯ SỐ 02/2015/TT-BTNMT NGÀY 27- 01- 2015 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 43/2014/NĐ-CP VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2014/NĐ-CP NGÀY 15-5-2014 CỦA CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Vụ trưởng Vụ Kế hoạch và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định việc quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển; việc sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đổi công ty, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp; việc xử lý đối với một số trường hợp liên quan đến giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bản đồ địa chính, thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường các cấp, Văn phòng đăng ký đất đai, công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.

2. Người sử dụng đất, người được Nhà nước giao quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT BÃI BỒI VEN SÔNG, ĐẤT BÃI BỒI VEN BIỂN, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC VEN BIỂN

Điều 3. Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển

1. Đối với các địa phương mà quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thể hiện nội dung sử dụng đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển thì Ủy ban nhân dân tỉnh,

thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh), Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có trách nhiệm tổ chức việc rà soát để điều chỉnh, bổ sung vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh); quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là cấp huyện) có biển phải thể hiện nội dung sử dụng đối với đất có mặt nước ven biển theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 4. Giao, cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển

1. Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển chưa sử dụng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao, cho thuê; đất có mặt nước ven biển chưa sử dụng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê để sử dụng vào mục đích nào thì chế độ sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai đối với mục đích đó.

2. Việc cho thuê đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định tại Điều 52 và Điều 58 của Luật Đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất, thu hồi đất có mặt nước ven biển theo quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai. Trường hợp dự án đầu tư sử dụng mặt nước biển trong khu vực biển từ 03 hải lý trở ra tính từ đường mép nước biển thấp nhất tính trung bình nhiều năm thì thẩm quyền cho thuê mặt biển thực hiện theo quy định của pháp luật về biển.

Điều 5. Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển

1. Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất quyết định căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của người thuê đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin thuê đất nhưng phải đảm bảo phù hợp với tiến độ thực hiện quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch ngành có liên quan (nếu có) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thời hạn cho thuê đất quy định tại Khoản 1 Điều này không quá 50 năm. 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 dài hơn thì thời hạn cho thuê đất không quá 70 năm.

3. Khi hết thời hạn thuê đất, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn thuê đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 6. Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển đã sử dụng vào mục đích nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được tiếp tục sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển trong thời hạn giao đất còn

lại đối với đất được giao theo phương án giao đất của địa phương khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ 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; Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ 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; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Khi hết thời hạn giao đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Được tiếp tục sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển trong thời hạn giao đất còn lại đối với trường hợp được Nhà nước giao đất.

Khi hết thời hạn giao đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất;

b) Được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, được thừa kế quyền sử dụng đất từ đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất; phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đối với phần diện tích đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định như sau:

a) Được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thuê đất còn lại;

b) Khi hết thời hạn thuê đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do tự khai hoang mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cho thuê đất.

Điều 7. Lập hồ sơ quản lý đất có mặt nước ven biển

Việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT). Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển.

Chương III
VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP CHUYỂN ĐỔI CÔNG TY, CHIA, TÁCH, HỢP NHẤT, SÁP NHẬP DOANH NGHIỆP

Điều 8. Việc sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đổi công ty

Trường hợp chuyển đổi từ công ty trách nhiệm hữu hạn sang công ty cổ phần hoặc ngược lại; từ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thành công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên hoặc chuyển đổi ngược lại thì việc sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp chuyển đổi công ty mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp công ty trước khi chuyển đổi đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả có nguồn từ ngân sách nhà nước thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với công ty sau khi chuyển đổi theo quy định của pháp luật về đất đai.

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với công ty sau khi chuyển đổi;

b) Trường hợp công ty trước khi chuyển đổi đã được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước thì công ty sau khi chuyển đổi có trách nhiệm đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo thủ tục quy định tại Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thuê đất mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp công ty sau khi chuyển đổi thuê đất trả tiền thuê hàng năm là giá đất đã quyết định để tính tiền thuê đất đối với công ty trước khi chuyển đổi nếu thời điểm chuyển đổi công ty thuộc chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất và mặt nước (sau đây gọi là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) khi hết chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất.

2. Trường hợp chuyển đổi công ty đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đồng thời với thủ tục giao

đất, cho thuê đất hoặc thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 1 Điều này.

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 9. Việc sử dụng đất đối với trường hợp chia, tách doanh nghiệp

Trường hợp doanh nghiệp đang sử dụng đất thực hiện chia, tách doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì việc sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Quyết định chia, tách doanh nghiệp phải xác định rõ từng doanh nghiệp được sử dụng đất sau khi chia, tách; quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của từng doanh nghiệp sau khi chia, tách.

Trường hợp việc phân chia quyền sử dụng đất cho các doanh nghiệp sau khi chia, tách dẫn đến việc chia, tách thửa đất thì việc chia, tách thửa đất đó phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị; quy hoạch điểm dân cư nông thôn; quy hoạch nông thôn mới.

2. Đối với trường hợp chia, tách doanh nghiệp mà có phân chia quyền sử dụng đất cho các doanh nghiệp sau khi chia, tách và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp công ty bị chia, tách đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả có nguồn từ ngân sách nhà nước thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất của công ty bị chia, tách để giao đất, cho thuê đất đối với công ty sau khi chia, tách theo quy định của pháp luật về đất đai.

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với công ty sau khi chia, tách;

b) Trường hợp công ty bị chia, tách đã được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước thì công ty sử dụng đất sau khi chia, tách được kế thừa các quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất của công ty bị chia, tách và có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thuê đất mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp công ty sau khi chia, tách thuê đất trả tiền thuê hàng năm là giá đất đã xác định để tính tiền thuê đất đối với doanh nghiệp bị chia, tách nếu thời điểm chia, tách doanh nghiệp thuộc chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP khi hết

chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất.

3. Trường hợp chia, tách doanh nghiệp đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đồng thời với thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 10. Việc sử dụng đất đối với trường hợp hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp

1. Trường hợp công ty bị hợp nhất hoặc công ty bị sáp nhập đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả có nguồn từ ngân sách nhà nước thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất của công ty bị hợp nhất hoặc công ty bị sáp nhập để giao đất, cho thuê đất đối với công ty hợp nhất hoặc công ty nhận sáp nhập.

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

2. Trường hợp công ty bị hợp nhất hoặc công ty bị sáp nhập đã được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước thì công ty hợp nhất hoặc công ty nhận sáp nhập có trách nhiệm đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo thủ tục quy định tại Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thuê đất mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp công ty hợp nhất hoặc công ty nhận sáp nhập thuê đất trả tiền thuê hàng năm là giá đất đã xác định để tính tiền thuê đất đối với công ty trước khi hợp nhất hoặc sáp nhập nếu thời điểm hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp thuộc chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP khi hết chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất.

3. Trường hợp hợp nhất hoặc sáp nhập doanh nghiệp đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đồng thời với thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất hoặc thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chương IV

QUY ĐỊNH XỬ LÝ ĐỐI VỚI MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP LIÊN QUAN ĐẾN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH, THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI VÀ LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, GIÁ ĐẤT

Điều 11. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động, bao gồm:

a) Chuyển đất trồng cây hàng năm sang xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép;

b) Chuyển đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

2. Người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ, gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

3. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền như sau:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại nơi tiếp nhận hồ sơ quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 60 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

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

Điều 12. Việc lồng ghép thời gian thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận

Trường hợp cấp đổi 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, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà phải thực hiện việc đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất thì thời gian thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá tổng thời gian thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận và thủ tục đăng ký biến động quy định tại Điểm i và Điểm p Khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 13. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai và Điều 39 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Trường hợp chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

3. Hồ sơ thực hiện thủ tục quy định tại Khoản 1 Điều này, gồm:

a) Văn bản về chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất của một phần thửa đất;

c) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 14. Quy định bổ sung về nộp hồ sơ, thủ tục khi đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình vào doanh nghiệp tư nhân, bao gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất của hộ gia đình vào doanh nghiệp đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận bị mất của cộng đồng dân cư được thực hiện như trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 10 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

3. Trường hợp chuyển đổi công ty, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp, tổ

chức thì người chịu trách nhiệm nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất là người sử dụng đất sau khi chuyển đổi công ty, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.

4. Đối với giao dịch về quyền sử dụng đất được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký là thời điểm có ghi ngày tháng năm sớm nhất thể hiện trong văn bản có ghi thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ hoặc trong sổ địa chính hoặc sổ theo dõi biến động đất đai.

5. Người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp Giấy chứng nhận đã in, viết hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền ký trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép ghi nợ hoặc được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thể hiện nội dung ghi nợ, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính vào Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 13 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT).

Điều 15. Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất

Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai bao gồm:

1. Bằng khoán điền thổ.

2. Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

3. Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

4. Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận.

5. Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.

6. Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.

7. Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất ở công nhận.

Điều 16. Cấp lại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận bị mất

Trường hợp Trang bổ sung của Giấy chứng nhận bị mất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp lại thì việc cấp lại Trang bổ sung thực hiện theo quy định tại Điều 77 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Văn phòng đăng ký đất đai ghi "Trang bổ sung này thay thế cho Trang bổ sung số... (*ghi số thứ tự của Trang bổ sung bị mất*) " vào dòng đầu tiên của Trang bổ sung cấp lại.

Điều 17. Xác định thời hạn sử dụng đất

1. Trường hợp tổ chức trong nước đang sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà tổ chức đó không có giấy tờ về việc giao đất, cho thuê đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 126 của Luật Đất đai và được tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận.

2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất được tính từ thời điểm có hiệu lực của quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 18. Sửa đổi, bổ sung quy định của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT

1. Sửa đổi, bổ sung Điểm b Khoản 1 Điều 19 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT như sau:

"b) Trường hợp đính chính nội dung sai sót vào Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thực hiện. Trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thực hiện."

2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 24 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT như sau:

"5. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại Điều 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Làm rõ và xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

b) Xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể và chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp giao đất làm nhà ở thì chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở được giao không đúng thẩm quyền."

Điều 19. Sửa đổi, bổ sung quy định của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT như sau:

1. Sửa đổi đoạn dẫn Khoản 6 Điều 9 như sau:

"6. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi do xác định lại diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận gồm có:"

2. Bổ sung Khoản 5 và Khoản 6 vào Điều 11 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT như sau:

"5. Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai đã trang bị máy quét (scan) thì việc nộp hồ sơ khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu xuất trình bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các Điều 18, 31, 32, 33, 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có) để quét (scan) trực tiếp tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Chi phí cho việc quét (scan) các giấy tờ nêu trên do người làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận chi trả theo mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

b) Văn phòng đăng ký đất đai đóng dấu xác nhận **"Đã cấp Giấy chứng nhận"** vào bản chính giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trả bản chính giấy tờ cho người làm thủ tục khi trao Giấy chứng nhận.

Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất còn giá trị để cấp Giấy chứng nhận (như giấy tờ thừa kế cho nhiều người mà mới cấp Giấy chứng nhận cho một hoặc một số người và còn một hoặc một số người chưa cấp Giấy chứng nhận,...) thì sau mỗi lần cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai đóng dấu xác nhận **"Đã cấp Giấy chứng nhận cho** ... *(ghi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận)*"; khi giấy tờ đã hết giá trị để cấp Giấy chứng nhận (đã cấp Giấy chứng nhận cho tất cả người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được nhận quyền thể hiện trên giấy tờ) thì đóng dấu xác nhận **"Đã cấp Giấy chứng nhận"**.

6. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, việc nộp hồ sơ khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện thống nhất theo hình thức quy định tại Khoản 5 Điều này."

3. Sửa đổi cụm từ "Người nộp hồ sơ" thành cụm từ "Người nhận hồ sơ" và cụm từ "Người nhận kết quả" thành cụm từ "Người trả kết quả" tại phần ký tên của Liên 2 Mẫu số 02/ĐK thuộc Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

Điều 20. Sửa đổi, bổ sung quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính như sau:

1. Sửa đổi cụm từ "Khu vực có $M_t \leq 1$" tại Tiết a Điểm 1.5 Khoản 1 Điều 6 thành cụm từ "Khu vực có $M_t < 5$".

2. Sửa đổi Khoản 2 Điều 20 như sau:

"2. Nội dung sổ mục kê đất đai gồm số thứ tự tờ bản đồ địa chính, mảnh trích đo địa chính; số thứ tự thửa đất, đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; tên người sử dụng, quản lý đất; mã đối tượng sử dụng, quản lý đất; diện tích; loại đất (bao gồm loại đất theo hiện trạng, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất).".

3. Sửa đổi Điểm 7.1 Khoản 7 Điều 22 như sau:

"7.1. Trường hợp trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với nơi

chưa lập Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai) để phục vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đơn lẻ, thường xuyên hàng năm thì phải có chữ ký của người thực hiện đo đạc, người kiểm tra và ký duyệt của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tại vị trí phần ngoài khung mảnh trích đo địa chính theo mẫu quy định tại Điểm 4 Mục III của Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư này.".

4. Sửa đổi Điểm d Khoản 3.2 Mục I của Phụ lục số 01 như sau:

"d) Thể hiện bằng màu đỏ mã màu = 3, có chỉ số màu đồng thời Red = 255, Green ≈ 0, Blue = 0 đối với ranh giới thửa đất theo quy hoạch và ranh giới chỉnh lý.".

5. Sửa đổi cụm từ "Tọa độ và chiều dài cạnh thửa" tại Mục 12 của Phụ lục số 12 thành cụm từ "Chiều dài cạnh thửa đất".

6. Sửa đổi dòng thứ 4 từ trên xuống của Mục "Thửa đất T" thuộc "I. Bảng phân lớp đối tượng bản đồ địa chính" của Phụ lục số 18 như sau:

Tại cột "Đối tượng" sửa đổi cụm từ "Ghi chú về thửa đất" thành cụm từ "Số thứ tự thửa đất"; bỏ cụm từ "Ghi chú về thửa đất" tại cột "Dữ liệu thuộc tính".

Điều 21. Sửa đổi, bổ sung quy định của Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT

Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Điểm c Khoản 2 Điều 19 như sau:

"c) Ranh giới các khoanh đất thể hiện trên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê được phản ánh đúng theo trạng thái đã được xác định trong quá trình khoanh vẽ, không tổng hợp, không khái quát hóa, đảm bảo thể hiện vị trí, diện tích các khoanh đất với độ chính xác cao nhất theo kết quả điều tra thực địa.

Khoanh đất trên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê phải thể hiện nhãn khoanh đất gồm số thứ tự khoanh đất; diện tích khoanh đất; mã loại đất; mã loại đối tượng sử dụng đất hoặc đối tượng quản lý đất theo hình thức như sau:

$$\frac{\text{Mã loại đất}}{\text{Mã đối tượng}} \quad \frac{\text{Số thứ tự khoanh đất}}{\text{Diện tích khoanh đất}}$$

* Trường hợp khoanh đất có mục đích chính và mục đích phụ thì thể hiện mục đích chính trước và thể hiện mục đích phụ sau trong ngoặc đơn:

$$\frac{\text{Mã loại đất chính (Mã loại đất phụ)}}{\text{Mã đối tượng}} \quad \frac{\text{Số thứ tự khoanh đất}}{\text{Diện tích khoanh đất}}$$

* Trường hợp khoanh đất có nhiều mục đích sử dụng mà xác định được diện tích sử dụng riêng vào từng mục đích thì thể hiện:

$$\frac{\text{Mã loại đất 1 (diện tích loại đất 1); Mã loại đất 2 (diện tích loại đất 2)}}{\text{Mã đối tượng}} \quad \frac{\text{Số thứ tự khoanh đất}}{\text{Diện tích khoanh đất}}$$

Nhãn khoanh đất được tạo dưới dạng cell. Mã ký hiệu loại đất, loại đối tượng sử dụng, đối tượng quản lý đất theo quy định tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

Số thứ tự khoanh đất được thể hiện bằng số Ả Rập, từ 01 đến hết trong phạm vi toàn xã, thứ tự đánh số từ trên xuống dưới, từ trái sang phải, theo đường zích zắc (ziczac). Đối với các yếu tố chiếm đất không tạo thành thửa đất được khép vùng theo đường địa giới hành chính và được đánh số thứ tự như thửa đất;"

2. Sửa đổi Điểm d Khoản 4 Điều 23 như sau:

"d) Thời gian gửi kết quả thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, đất an ninh cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo thời gian gửi kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của Ủy ban nhân dân cấp xã quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 5 và Điểm a Khoản 2 Điều 6 của Thông tư này;".

3. Sửa đổi Khoản 3 Điều 24 như sau:

"3. Kết quả kiểm tra quy định tại các Điểm b, c, d, và đ Khoản 2 Điều này được lập thành văn bản thể hiện kết quả kiểm tra từng nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này.".

4. Sửa đổi Điểm c Khoản 2 Điều 25 như sau:

"c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh (đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai) kiểm tra kết quả của cấp huyện trước khi tiếp nhận;".

5. Sửa đổi Khoản 3 Điều 25 như sau:

"3. Kết quả kiểm tra, thẩm định quy định tại các Điểm b, c, d và đ Khoản 2 Điều này được lập thành văn bản thể hiện kết quả từng nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này."

6. Sửa đổi Điểm 1.1.1 của Phụ lục số 01 như sau:

"Đất trồng cây hàng năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được gieo trồng, cho thu hoạch và kết thúc chu kỳ sản xuất trong thời gian không quá một (01) năm, kể cả đất trồng cây hàng năm được lưu gốc để thu hoạch không quá năm (05) năm, đất sử dụng theo chế độ canh tác không thường xuyên theo chu kỳ. Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác."

7. Sửa đổi Điểm 1.1.2 của Phụ lục số 01 như sau:

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

Các loại cây lâu năm bao gồm:

- Cây công nghiệp lâu năm: Gồm các cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch không phải là gỗ, được dùng để làm nguyên liệu cho sản xuất công nghiệp hoặc phải qua chế biến mới sử dụng được như chè, cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, ca cao, dừa, v.v;

- Cây ăn quả lâu năm: Gồm các cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch là quả để ăn tươi hoặc kết hợp chế biến (kể cả chuối);

- Vườn tạp là vườn trồng xen lẫn nhiều loại cây lâu năm hoặc cây lâu năm xen lẫn cây hàng năm mà không được công nhận là đất ở;

- Các loại cây lâu năm khác không phải đất trồng cây công nghiệp lâu năm và cây ăn quả lâu năm, chủ yếu là cây lấy gỗ, lấy bóng mát, tạo cảnh quan trong các đô thị, khu dân cư nông thôn.

Trường hợp đất trồng cây lâu năm có kết hợp nuôi trồng thủy sản, kinh doanh dịch

vụ thì ngoài việc thống kê theo mục đích trồng cây lâu năm còn phải thống kê thêm theo các mục đích khác là nuôi trồng thủy sản, sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (trường hợp sử dụng đồng thời vào cả hai mục đích khác thì thống kê theo cả hai mục đích đó)."

8. Sửa đổi Điểm 2.1.2 của Phụ lục số 01 như sau:

"Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn, kể cả đất ở tại các khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển các quận, thành phố, thị xã nhưng hiện tại vẫn do xã quản lý."

9. Sửa đổi Điểm 2.2.4.1 của Phụ lục số 01 như sau:

"Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp là đất xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp trực thuộc cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp; trụ sở của tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp (trừ các cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, dịch vụ xã hội)."

Điều 22. Sửa đổi, bổ sung quy định của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT

Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 28 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất như sau:

"1. Căn cứ dự thảo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đồng thời với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn giá đất thực hiện kế hoạch định giá đất cụ thể phải hoàn thành trước ngày 31 tháng 3 hàng năm."

Điều 23. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư số 42/2014/TT-BTNMT ngày 29 tháng 7 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường như sau:

1. Sửa đổi cụm từ "xã đồng bằng có diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 1000 ha" thành cụm từ "xã đồng bằng có diện tích bằng 1.000 ha" tại các điểm gồm: đoạn thứ nhất của Điểm (1) thuộc phần Ghi chú cuối Bảng 1 quy định tại Khoản 2 Mục I Chương I Phần II; đoạn thứ nhất của Điểm (2) thuộc phần Ghi chú cuối Bảng 8 Điểm 2.2 Khoản 2 Mục I Chương II Phần II và đoạn thứ nhất của nội dung ghi chú cuối Bảng 30 Khoản 3 Mục I Chương I Phần III.

2. Sửa đổi Bảng 2: hệ số quy mô diện tích cấp xã (K_{dtx}) quy định tại Khoản 2 Mục I Chương I Phần II như sau:

"Bảng hệ số quy mô diện tích cấp xã (K_{dtx})

Bảng 2

STT	Diện tích tự nhiên (ha)	Hệ số (K_{dtx})	Hệ số cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	≤100 - 1.000	0,5 - 1,00	Hệ số của xã cần tính = 0,5+((1,0-0,5)/(1000-

			100))x(diện tích của xã cần tính -100)
2	> 1.000 - 2.000	1,01 - 1,10	Hệ số của xã cần tính = 1,01+((1,1-1,01)/(2000-1000))x(diện tích của xã cần tính -1000)
3	> 2.000 - 5.000	1,11 - 1,20	Hệ số của xã cần tính = 1,11+((1,2-1,11)/(5.000-2000))x(diện tích của xã cần tính -2000)
4	> 5.000 - 10.000	1,21 - 1,30	Hệ số của xã cần tính = 1,21+((1,3-1,21)/(10.000-5000))x(diện tích của xã cần tính -5000)
5	> 10.000 - 150.000	1,31 - 1,40	Hệ số của xã cần tính = 1,31+((1,4-1,31)/(150.000- 10.000))x(diện tích của xã cần tính -10.000)

3. Thay thế cụm từ "huyện có ít hơn hoặc bằng 15 đơn vị cấp xã" bằng cụm từ "có 15 đơn vị hành chính cấp xã" tại đoạn đầu nội dung ghi chú cuối Bảng 4 Khoản 2 Mục II Chương I Phần II; đoạn đầu nội dung ghi chú cuối Bảng 13 và Bảng 14 Khoản 2 Mục II Chương II Phần II và nội dung ghi chú cuối Bảng 33 Khoản 3 Mục II Chương I Phần III.

4. Thay thế cụm từ "tỉnh có ít hơn hoặc bằng 10 đơn vị cấp huyện" bằng cụm từ "có 10 đơn vị hành chính cấp huyện" tại đoạn đầu nội dung ghi chú cuối Bảng 5 Khoản 2 Mục III Chương I Phần II; đoạn đầu nội dung ghi chú cuối Bảng 19 và Bảng 20 Khoản 2 Mục III Chương II Phần II và nội dung ghi chú cuối Bảng 36 Khoản 3 Mục III Chương I Phần III.

5. Sửa đổi Bảng 10 hệ số tỷ lệ bản đồ cấp xã (K_{tlx}) ở nội dung ghi chú cuối Bảng 9 quy định tại Khoản 2 Mục I Chương II Phần II như sau:

Bảng hệ số tỷ lệ bản đồ cấp xã (K_{tlx}):

Bảng 10

STT	Tỷ lệ bản đồ	Diện tích tự nhiên (ha)	K_{tlx}	Hệ số (K_{tlx}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	1/1000	≤ 100	1,00	Hệ số của xã cần tính =1,0
		> 100 - 120	1,01 - 1,15	K_{tlx} của xã cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(120-100))x(diện tích của xã cần tính -100)
2	1/2000	> 120 - 300	0,95 - 1,00	K_{tlx} của xã cần tính = 0,95+((1,0-0,95)/(300-120))x(diện tích của xã cần tính -120)
		> 300 - 400	1,01 - 1,15	K_{tlx} của xã cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(400-300))x(diện tích của xã cần tính -300)
		> 400 - 500	1,16 - 1,25	K_{tlx} của xã cần tính =1,16+((1,25-1,16)/(500-400))x(diện tích của xã cần tính-400)
3	1/5000	> 500 - 1.000	0,95 - 1,00	K_{tlx} của xã cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(1.000-500))x(diện tích của xã cần tính -500)
		> 1.000 - 2.000	1,01 - 1,15	K_{tlx} của xã cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(2.000-1.000))x(diện tích của xã cần tính -1.000)
		> 2.000 - 3.000	1,16 - 1,25	K_{tlx} của xã cần tính =1,16+((1,25- 1,16)/(3.000-2.000))x(diện tích của xã cần tính -2.000)

4	1/10000	> 3.000 - 5.000	0,95 - 1,00	$\mathbf{K_{tlx}}$ của xã cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(5.000-3.000))x(diện tích của xã cần tính -3.000)
		> 5.000 - 20.000	1,01 - 1,15	$\mathbf{K_{tlx}}$ của xã cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(20.000-5.000))x(diện tích của xã cần tính -5.000)
		> 20.000 - 50.000	1,16 - 1,25	$\mathbf{K_{tlx}}$ của xã cần tính =1,16+((1,25-1,16)/(50.000-20.000))x(diện tích của xã cần tính -20.000)
		> 50.000 - 150.000	1,26 - 1,35	$\mathbf{K_{tlx}}$ của xã cần tính =1,26+((1,35-1,26)/(150.000-50.000))x(diện tích của xã cần tính -50.000)

6. Sửa đổi Bảng 15 hệ số tỷ lệ bản đồ cấp huyện (K_{tlh}) và Bảng 16 hệ số số lượng đơn vị cấp xã trực thuộc huyện (K_{sx}) ở nội dung ghi chú cuối Bảng 14 quy định tại Khoản 2 Mục II Chương II Phần II như sau:

Bảng hệ số tỷ lệ bản đồ cấp huyện (K_{tlh}):

Bảng 15

STT	Tỷ lệ bản đồ	Diện tích tự nhiên (ha)	K_{tlh}	Hệ số (K_{tlh}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	1/5000	≤ 2.000	1,00	Hệ số $\mathbf{K_{tlh}}$ của huyện cần tính =1,0
		> 2.000 - 3.000	1,01 - 1,15	$\mathbf{K_{tlh}}$ của huyện cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(3.000-2.000))x(diện tích của huyện cần tính -2.000)
2	1/10000	> 3.000 - 7.000	0,95 - 1,00	$\mathbf{K_{tlh}}$ của huyện cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(7.000-3.000))x(diện tích của huyện cần tính -3.000)
		> 7.000 - 10.000	1,01 - 1,15	$\mathbf{K_{tlh}}$ của huyện cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(10.000-7.000))x(diện tích của huyện cần tính -7.000)
		> 10.000 - 12.000	1,16 - 1,25	$\mathbf{K_{tlh}}$ của huyện cần tính =1,16+((1,25-1,16)/(12.000-10.000))x(diện tích của xã cần tính -10.000)
3	1/25000	> 12.000 - 20.000	0,95 - 1,00	$\mathbf{K_{tlh}}$ của huyện cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(20.000-12.000))x(diện tích của xã cần tính -12.000)
		> 20.000 - 50.000	1,01 - 1,15	$\mathbf{K_{tlh}}$ của huyện cần tính = 1,01+((1,15-1,01)/(50.000-20.000))x(diện tích của xã cần tính -20.000)
		> 50.000 - 100.000	1,16 - 1,25	$\mathbf{K_{tlh}}$ của huyện cần tính =1,16+((1,25-1,16)/(100.000-50.000))x(diện tích của xã cần tính -50.000)

		> 100.000 - 350.000	1,26 - 1,35	K_{tlh} của huyện cần tính =1,26+((1,35-1,26)/(350.000-100.000))x(diện tích của xã cần tính -100.000)

Bảng hệ số số lượng đơn vị cấp xã trực thuộc huyện (K_{sx}):

Bảng 16

STT	Số lượng đơn vị cấp xã trực thuộc huyện	K_{sx}	Hệ số (K_{sx}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	15	1,00	K_{sx} của huyện cần tính =1,0; Trường hợp số xã của huyện nhỏ hơn 15 xã thì tính công thức =1+(0,04x(Số xã của huyện cần tính -15))
2	16 - 20	1,01 - 1,06	K_{sx} của huyện cần tính = 1,01 +((1,06-1,01)/(20-16))x(Số xã của huyện cần tính -16)
3	21 - 30	1,07 - 1,11	K_{sx} của huyện cần tính =1,07+((1,1-1,07)/(30-21))x(Số xã của huyện cần tính -21)
4	31 - 40	1,12 - 1,15	K_{sx} của huyện cần tính =1,12+((1,15-1,12)/(40-31))x(Số xã của huyện cần tính -31)
5	41 - 50	1,16 - 1,18	K_{sx} của huyện cần tính =1,16+((1,18-1,16)/(50-41))x(Số xã của huyện cần tính -41)

7. Sửa đổi Bảng 21 hệ số theo tỷ lệ bản đồ cấp tỉnh (K_{tlt}) và Bảng 22 hệ số số lượng đơn vị cấp huyện trực thuộc tỉnh (K_{sh}) ở nội dung ghi chú cuối Bảng 20 quy định tại Khoản 2 Mục III Chương II Phần II như sau:

Bảng hệ số theo tỷ lệ bản đồ cấp tỉnh (K_{tlt}):

Bảng 21

STT	Tỷ lệ bản đồ	Diện tích tự nhiên (ha)	K_{tlt}	Hệ số (K_{tlt}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	1/25000	≤50.000	1,00	Hệ số K_{tlt} của tỉnh cần tính =1,0
		> 50.000 - 100.000	1,01 - 1,15	K_{tlt} của tỉnh cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(100.000-50.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -50.000)
2	1/50000	> 100.000 - 200.000	0,95 - 1,00	K_{tlt} của tỉnh cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(200.000-100.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -100.000)
		> 200.000 - 250.000	1,01 - 1,10	K_{tlt} của tỉnh cần tính = 1,01+((1,1-1,01)/(250.000-200.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -200.000)
		> 250.000 - 350.000	1,11 - 1,25	K_{tlt} của tỉnh cần tính =1,11+((1,25-1,11)/(350.000-250.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -250.000)
3	1/100000	> 350.000 - 500.000	0,95 - 1,00	K_{tlt} của tỉnh cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(500.000-350.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -350.000)
		> 500.000 - 800.000	1,01 - 1,15	K_{tlt} của tỉnh cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(800.000-500.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -500.000)
		> 800.000 - 1.200.000	1,16 - 1,25	K_{tlt} của tỉnh cần tính =1,16+((1,25-1,16)/(1.200.000-800.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -800.000)
		> 1.200.000 - 1.600.000	1,26 - 1,35	K_{tlt} của tỉnh cần tính =1,26+((1,35-1,26)/(1.600.000-1.200.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -1.200.000)

Bảng hệ số số lượng đơn vị cấp huyện trực thuộc tỉnh (K_{sh}):

Bảng 22

STT	Số lượng đơn vị cấp huyện trực thuộc tỉnh	K_{sh}	Hệ số (K_{sh}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	10	1,00	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,0; Trường hợp số huyện của tỉnh nhỏ hơn 10 huyện thì tính công thức = 1+(0,04x(Số huyện của tỉnh cần tính -10))
2	11 - 15	1,01 - 1,06	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,01+((1,06-1,01)/(15-

			11))x(Số lượng huyện của tỉnh cần tính -11)
3	16 - 20	1,07 - 1,11	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,07+((1,11-1,07)/(20-16))x(Số lượng huyện của tỉnh cần tính -16)
4	21 - 30	1,12 - 1,15	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,12+((1,15-1,12)/(30-21))x(Số lượng huyện của tỉnh cần tính -21)
5	31 - 50	1,16 - 1,18	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,16+((1,18-1,16)/(50-31))x(Số lượng huyện của tỉnh cần tính -31)

8. Sửa đổi cụm từ "kiểm tra kết quả TKĐĐ" tại các điểm: Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.1 Khoản 2 của Mục II Chương I Phần II; Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.1 Khoản 2 của Mục III Chương I Phần II; Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.1 Khoản 2 của Mục IV Chương I Phần II thành cụm từ "kiểm đếm hồ sơ kết quả TKĐĐ".

9. Sửa đổi cụm từ "kiểm tra thẩm định kết quả kiểm kê đất đai" tại các điểm: Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.2 Khoản 2 của Mục II Chương II Phần II; Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.2 Khoản 2 của Mục III Chương II Phần II; Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.2 Khoản 2 của Mục IV Chương II Phần II thành cụm từ "kiểm đếm hồ sơ kết quả kiểm kê đất đai".

10. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 45 Điểm 2.3 Khoản 2 Mục I Chương II Phần III như sau:

Ghi chú: Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho xã trung bình (xã đồng bằng có diện tích bằng 1.000 ha); khi tính mức cho từng xã cụ thể thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ "Điều tra, khoanh vẽ, lập bản đồ kết quả điều tra kiểm kê" của mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã, được điều chỉnh hệ số quy mô diện tích cấp xã (K_{dtx}) quy định tại Bảng 2 và hệ số điều chỉnh khu vực (K_{kv}) quy định tại Bảng 3 của Khoản 2 Mục I Chương I.

11. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 48 Điểm 3.3 Khoản 3 Mục I Chương II Phần III như sau:

Ghi chú: Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho xã trung bình (lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất ở tỷ lệ 1/1000 tương ứng với quy mô diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 100 ha; tỷ lệ 1/2000 tương ứng với quy mô diện tích bằng 300 ha; tỷ lệ 1/5000 tương ứng với quy mô diện tích bằng 1.000 ha; tỷ lệ 1/10000 tương ứng với quy mô diện tích bằng 5.000 ha); khi tính mức cụ thể cho từng xã thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ "Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất" của mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã, được điều chỉnh hệ số tỷ lệ bản đồ cấp xã (K_{tlx}) quy định tại Bảng 10 Khoản 2 Mục I Chương II Phần II.

12. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 57 Điểm 2.3 Khoản 2 Mục II Chương II Phần III như sau:

"**Ghi chú**: Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho huyện trung bình có 15 đơn vị hành chính cấp xã; khi tính mức cho từng huyện cụ thể thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ "Tiếp nhận, kiểm đếm hồ sơ kết quả kiểm kê đất đai; tổng hợp số liệu kiểm kê diện tích đất đai; phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất" của Mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện, thực hiện điều chỉnh theo công thức: $M_H = M_{tbh} \times [1 + 0,04 \times (K_{slx} - 15)]$.

13. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 60 Điểm 3.3 Khoản 3 Mục II Chương II Phần III như sau:

"**Ghi chú**: Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho huyện trung bình có 15 đơn vị hành chính cấp xã (lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất ở tỷ lệ 1/5000 với quy mô diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 2.000 ha; tỷ lệ 1/10000 với quy mô diện tích bằng 7.000 ha; tỷ lệ 1/25000 với quy mô diện tích bằng 20.000 ha); khi tính mức cho từng huyện cụ thể thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ "Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện" của Mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện, được điều chỉnh hệ số hệ số tỷ lệ bản đồ cấp huyện (K_{tlh}) Bảng 15 và hệ số số lượng đơn vị cấp xã trực thuộc huyện (K_{sx}) Bảng 16 Khoản 2 Mục II Chương II Phần II.

14. Sửa đổi mức hao phí thiết bị đối với danh mục thiết bị "Máy vi tính" tại cột "Định mức" của Bảng 65 Điểm 1.2 Khoản 1 Mục III Chương II Phần III từ "0,00" thành "0,01".

15. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 69 Điểm 2.3 Khoản 2 Mục III Chương II Phần III như sau:

"**Ghi chú**: Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho tỉnh trung bình có 10 đơn vị hành chính cấp huyện; khi tính mức cụ thể cho từng tỉnh thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ "Tiếp nhận, kiểm đếm kết quả kiểm kê đất đai của cấp huyện; tổng hợp số liệu kiểm kê diện tích đất đai; phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất" của Mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh, thực hiện điều chỉnh theo công thức: $M_T = M_{tbt} \times [1 + 0,04 \times (K_{slh} - 10)]$.

16. Sửa đổi nội dung ghi chú cuối Bảng 72 Khoản 3 Mục III Chương II Phần III như sau:

"**Ghi chú**: Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho tỉnh trung bình có 10 đơn vị hành chính cấp huyện (tỷ lệ 1/25000 với quy mô diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 50.000 ha; tỷ lệ 1/50000 với quy mô diện tích bằng 200.000 ha; tỷ lệ 1/100000 với quy mô diện tích bằng 500.000 ha); khi tính mức cụ thể cho từng tỉnh thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ "Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh" của Mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh, được điều chỉnh hệ số theo tỷ lệ bản đồ cấp tỉnh (K_{tlt}) Bảng 21 và hệ số số lượng đơn vị cấp huyện trực thuộc tỉnh (K_{sh}) Bảng 22 Khoản 2 Mục III Chương II Phần II.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13 tháng 3 năm 2015.

2. Thông tư này thay thế các Thông tư sau đây:

a) Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ trưởng 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;

b) Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15 tháng 6 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Tài

nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện một số điều 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;

c) Thông tư số 09/2013/TT-BTNMT ngày 28 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển.

Điều 25. Xử lý chuyển tiếp một số trường hợp liên quan đến giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục sử dụng đất mà không phải chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 60 của Luật Đất đai năm 2013 thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chỉnh lý thời hạn sử dụng đất vào hồ sơ địa chính theo thời hạn còn lại của dự án đã được phê duyệt.

Điều 26. Trách nhiệm thực hiện

1. Tổng cục Quản lý đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc thực hiện Thông tư này.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện Thông tư này ở địa phương và rà soát, bãi bỏ các quy định của địa phương trái với quy định của Thông tư này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện Thông tư này ở địa phương.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG
Trần Hồng Hà

12-THÔNG TƯ SỐ 07/2015/TT-BTNMT NGÀY 26-02-2015 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUY ĐỊNH VIỆC LẬP PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT; LẬP HỒ SƠ RANH GIỚI SỬ DỤNG ĐẤT; ĐO ĐẠC, LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH; XÁC ĐỊNH GIÁ THUÊ ĐẤT; GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐỐI VỚI CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Vụ trưởng Vụ Pháp chế, Vụ trưởng Vụ Kế hoạch,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định việc lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với công ty nông, lâm nghiệp.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định việc lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) đối với các công ty thực hiện sắp xếp, đổi mới tổ chức, cơ chế quản lý và chính sách theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CPngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp (sau đây gọi là công ty nông, lâm nghiệp).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, nhà ở và công trình xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn, tài chính các cấp và các cơ

quan khác có liên quan; công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.

2. Công ty nông, lâm nghiệp, người sử dụng đất, người được Nhà nước giao quản lý đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp.

Chương II
LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT; XÁC ĐỊNH GIÁ THUÊ ĐẤT; GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỐI VỚI CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

Điều 3. Căn cứ xây dựng phương án sử dụng đất

1. Phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển công ty nông, lâm nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Quy hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

Điều 4. Trình tự lập phương án sử dụng đất

1. Thu thập thông tin, tài liệu; khảo sát thực địa; đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Lập phương án sử dụng đất.

3. Thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất.

Điều 5. Thu thập thông tin, tài liệu; khảo sát thực địa; đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp

1. Thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển; quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch của các ngành, lĩnh vực tại địa phương và hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Khảo sát thực địa để rà soát hiện trạng sử dụng đất, làm rõ về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất, thu thập bổ sung thông tin, chỉnh lý các tài liệu.

3. Nghiên cứu, phân tích nội dung quy hoạch sử dụng đất của địa phương có ảnh hưởng đến phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động; hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp làm cơ sở cho việc lập phương án sử dụng đất.

Điều 6. Lập phương án sử dụng đất

1. Xác định tổng diện tích và ranh giới đất công ty nông, lâm nghiệp hiện đang quản lý, sử dụng.

2. Xác định diện tích và ranh giới đất công ty nông, lâm nghiệp đề nghị giữ lại, trong đó làm rõ:

a) Cơ cấu sử dụng đất theo nhóm đất đảm bảo mục tiêu phương án sắp xếp, đổi mới công ty nông, lâm nghiệp đã được phê duyệt;

b) Vị trí, ranh giới, diện tích từng loại đất và thời hạn sử dụng đối với diện tích đất để Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

3. Xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất theo từng loại đất bàn giao cho địa phương.

4. Tổng hợp từng loại đất đã xác định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều này theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

5. Lập bản đồ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp trên nền bản đồ địa chính hoặc bản đồ hiện trạng sử dụng đất hiện có.

6. Hoàn thiện phương án sử dụng đất theo kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính hoặc kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính.

7. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất.

Điều 7. Thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất

1. Hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp được lập thành 10 bộ, nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định. Hồ sơ bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất và Biểu kèm theo, lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư này;

c) Bản đồ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có liên quan, tổ chức thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp theo quy định sau đây:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đến các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện để lấy ý kiến;

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp để thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; gửi thông báo kết quả thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đến công ty nông, lâm nghiệp để hoàn chỉnh hồ sơ.

Điều 8. Lập phương án sử dụng quỹ đất bàn giao cho địa phương

1. Trong thời gian các công ty nông, lâm nghiệp lập phương án sử dụng đất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (dưới đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan lập phương án sử dụng đối với quỹ đất công ty nông, lâm nghiệp dự kiến bàn giao cho địa phương.

2. Ngay sau khi phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hoàn thiện phương án sử dụng quỹ đất bàn giao cho địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Điều 9. Xác định giá đất làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp

1. Việc xác định giá đất để làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp của các công ty nông, lâm nghiệp thực hiện theo quy định tại các Điều 15, 16, 17 và 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; các Điều 29, 30, 31, 32, 34 và 35 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

2. Các trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp được áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm để xác định giá đất làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất:

a) Sử dụng đất tại vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

b) Sử dụng các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.

Điều 10. Giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp

Căn cứ phương án sử dụng đất đã được phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận cho công ty nông, lâm nghiệp theo quy định.

Chương III
LẬP HỒ SƠ RANH GIỚI SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ĐO ĐẠC, LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH ĐỐI VỚI ĐẤT CỦA CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

Điều 11. Xác định ranh giới, cắm mốc ranh giới sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp

1. Ranh giới sử dụng đất (sau đây gọi là ranh giới) của công ty nông, lâm nghiệp được xác định theo kết quả sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Trước khi xác định ranh giới, vị trí cắm mốc ranh giới trên thực địa phải thiết kế sơ bộ đường ranh giới, vị trí và số thứ tự mốc ranh giới trên bản đồ nền. Bản đồ nền phải thể hiện đầy đủ các yếu tố địa hình, địa vật có ý nghĩa định hướng, được biên tập từ các nguồn tài liệu bản đồ hiện có, thể hiện nội dung dự thảo phương án sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, gồm: bản đồ địa chính, bản đồ địa chính cơ sở, bản đồ địa hình tỷ lệ lớn nhất có trong khu vực.

3. Thành phần tham gia xác định ranh giới, vị trí cắm mốc ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp tại thực địa gồm:

a) Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường (chủ trì);

b) Đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Đại diện Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã);

d) Đại diện công ty nông, lâm nghiệp;

đ) Đại diện đơn vị thi công;

e) Người sử dụng đất có liên quan.

4. Lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất

a) Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất giữa công ty nông, lâm nghiệp với người sử dụng đất liền kề được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 02 kèm theo Thông tư này đối với tất cả chủ sử dụng đất liền kề, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều này;

b) Đối với các công ty nông, lâm nghiệp có các khu vực liên quan đến ranh giới đã lập bản đồ địa chính trước đây mà ranh giới hiện tại không thay đổi, không có lấn chiếm, không có tranh chấp so với thời điểm lập bản đồ hoặc trường hợp giữa công ty nông, lâm nghiệp và người sử dụng đất liền kề có thỏa thuận rõ ràng bằng văn bản về ranh giới thì không phải lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, nhưng phải mô tả rõ trong Bản xác nhận đường ranh giới sử dụng đất quy định tại Khoản 5 Điều này;

c) Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất giữa công ty nông, lâm nghiệp với người sử dụng đất liền kề được lập riêng với từng người hoặc với nhiều người sử dụng đất liền kề ngay trong quá trình xác định ranh giới tại thực địa;

d) Nội dung mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất phải chi tiết, rõ ràng, liên tục đảm bảo sự phù hợp giữa thực địa và bản đồ. Không mô tả yếu tố địa vật tồn tại tạm thời trên thực địa;

đ) Đối với những khu vực có tranh chấp mà không thỏa thuận được tại thực địa thì đơn vị thi công ghi nhận theo hiện trạng ranh giới đang sử dụng và ranh giới khu vực tranh chấp; lập biên bản đối với từng trường hợp cụ thể, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để giải quyết theo thẩm quyền.

5. Lập Bản xác nhận đường ranh giới sử dụng đất

a) Bản xác nhận đường ranh giới sử dụng đất được lập cho toàn bộ ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 kèm theo Thông tư này;

b) Sơ đồ đường ranh giới trong bản xác nhận đường ranh giới sử dụng đất được tổng hợp từ sơ đồ ranh giới thửa đất.

6. Cắm mốc ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp

a) Mốc ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp được cắm tại các vị trí đặc trưng gồm: vị trí thuộc khu vực đường ranh giới khó nhận biết trên thực địa do có quá ít các chi tiết địa hình, địa vật đặc trưng như vùng đồi núi bát úp hoặc đất bằng ven biển; vị trí đổi hướng của đường ranh giới; nơi tiếp giáp khu dân cư có nguy cơ bị lấn, chiếm, tranh chấp.

Không thực hiện việc cắm mốc ranh giới tại khu vực có tranh chấp chưa giải quyết xong.

b) Số lượng và mật độ mốc ranh giới được xác định phù hợp với mức độ phức tạp và quy mô diện tích khoanh đất tại thực địa nhưng khoảng cách trung bình giữa hai mốc liền kề trên đường ranh giới không nhỏ hơn 700 mét trên thực địa đối với đất lâm nghiệp,

không nhỏ hơn 300 mét trên thực địa đối với đất nông nghiệp còn lại và đất phi nông nghiệp.

c) Mốc ranh giới được cắm trên đường ranh giới. Trường hợp không thể cắm được mốc ranh giới trên đường ranh giới thì cắm ở vị trí thuận lợi, ổn định, gần đường ranh giới nhất và phải mô tả rõ khoảng cách từ mốc đến đường ranh giới và phương vị của hướng xuất phát từ vị trí mốc vuông góc với đường ranh giới trong sơ đồ vị trí mốc ranh giới. Sơ đồ vị trí mốc ranh giới lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 04 kèm theo Thông tư này.

d) Mốc ranh giới được làm bằng bê tông mác 200 trở lên, có cốt thép, tâm mốc gắn đinh sắt không gỉ có mũ hoặc gắn sứ và khắc dấu chữ thập (+) trên đỉnh mũ sắt hoặc sứ.

Đánh số hiệu mốc, tên mốc và quy cách mốc ranh giới thực hiện theo quy định tại Phụ lục số 05 kèm theo Thông tư này.

đ) Mốc ranh giới được chôn cố định xuống đất đảm bảo tồn tại lâu dài, dễ nhận biết, dễ sử dụng và dễ quản lý. Mốc phải được chôn thẳng đứng, vững chắc, phần nổi trên mặt đất cao 30 xen ti mét, mặt ghi số quay ra phía ngoài đường ranh giới.

e) Sau khi chôn mốc ranh giới phải tiến hành lập sơ đồ vị trí mốc ranh giới. Mỗi vị trí cắm mốc phải được xác định mối quan hệ về khoảng cách, hướng, góc và mô tả tìm kiếm với tối thiểu 03 vật chuẩn tại thực địa để dễ tìm kiếm, sử dụng; trường hợp khó khăn không chọn được 03 vật chuẩn thì tối thiểu phải chọn 02 vật chuẩn. Vật chuẩn phải bảo đảm là các yếu tố địa vật dễ nhận biết và có khả năng tồn tại lâu dài ở thực địa như cột điện, các điểm (góc) đặc trưng của công trình xây dựng...

Khoảng cách từ mốc đến vật chuẩn phải đo với độ chính xác đến 01 mét; hướng, góc từ mốc đến vật chuẩn xác định chính xác đến 01 độ. Các yếu tố này phải đo ngay tại thực địa.

g) Ngoài vị trí các điểm đặc trưng trên đường ranh giới được chôn mốc, những yếu tố địa vật, địa hình khác trên đoạn ranh giới giữa hai mốc có tính chất tồn tại ổn định, lâu dài phải được mô tả chi tiết trong Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất.

Tại các vị trí trên đường ranh giới giữa hai mốc liền kề, không có các yếu tố địa vật ổn định hoặc không có yếu tố địa hình đặc trưng, rõ ràng thì phải đánh dấu đường ranh giới bằng dấu sơn, đóng cọc hoặc chôn đá để phục vụ đo đạc đường ranh giới.

Điều 12. Lập hồ sơ ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp

1. Hồ sơ ranh giới được lập theo từng công ty nông, lâm nghiệp trong phạm vi một đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là đơn vị hành chính cấp tỉnh).

Trường hợp công ty nông, lâm nghiệp có nhiều khu đất thì hồ sơ ranh giới sử dụng đất lập đến từng khu đất, tập hợp theo từng công ty nông, lâm nghiệp trong phạm vi một đơn vị hành chính cấp tỉnh.

2. Hồ sơ ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp gồm:

a) Bản đồ ranh giới, gồm các mảnh bản đồ địa chính có chứa đường ranh giới sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

Trên các mảnh bản đồ địa chính có chứa đường ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp được bổ sung các yếu tố địa hình, địa vật có ý nghĩa định hướng (yếu tố trên bản đồ nền được lập theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Thông tư này); trong đó, đường ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp ngoài việc thể hiện như ranh giới thửa đất còn được tô

viền màu hồng, rộng 3,0 mi li mét về phía ngoài đường ranh giới;

b) Bảng thống kê tọa độ các điểm mốc ranh giới, điểm đặc trưng, lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 06 kèm theo Thông tư này;

c) Sơ đồ vị trí mốc ranh giới;

d) Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất;

đ) Bản xác nhận đường ranh giới sử dụng đất;

e) Biên bản về các trường hợp tranh chấp chưa giải quyết xong;

g) Bảng kê diện tích đất của công ty nông, lâm nghiệp, lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 07 kèm theo Thông tư này;

h) Báo cáo kết quả lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp.

Điều 13. Đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất và đo đạc, lập bản đồ địa chính

1. Việc đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất thực hiện theo quy định sau:

a) Việc đo đạc xác định ranh giới bao gồm: đo đạc xác định tọa độ mốc ranh giới, điểm đặc trưng và điểm chi tiết khác trên đường ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp;

b) Đối với các khu vực đã có bản đồ địa chính đáp ứng theo yêu cầu quy định tại Thông tư này thì biên tập đường ranh giới từ bản đồ địa chính đã có; tọa độ mốc ranh giới được đo đạc xác định theo quy định tại Thông tư này;

c) Đối với khu vực đã có bản đồ địa chính mà có biến động về ranh giới sử dụng đất hoặc không đảm bảo độ chính xác theo quy định tại Thông tư này thì thực hiện đo đạc, chỉnh lý thửa đất khu vực biến động đó;

d) Việc xác định phương pháp đo và yêu cầu độ chính xác điểm mốc ranh giới được thực hiện theo yêu cầu như đối với điểm khống chế đo vẽ quy định tại Thông tư số25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT);

đ) Việc xác định phương pháp đo và yêu cầu độ chính xác xác định vị trí điểm đặc trưng, điểm chi tiết khác không cắm mốc trên đường ranh giới thực hiện theo yêu cầu đối với điểm chi tiết quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

3. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính đối với công ty nông, lâm nghiệp thực hiện theo quy định sau:

a) Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính thực hiện đến thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất (loại đất) theo quy định tại Phụ lục số 08 kèm theo Thông tư này và loại đất theo phương án sử dụng đất.

Đối với khu vực đất lâm nghiệp, nếu có tài liệu thể hiện ranh giới lô, khoảnh, tiểu khu thì phải chuyển vẽ ranh giới đó lên bản đồ địa chính.

b) Việc xác định tỷ lệ đo vẽ bản đồ địa chính căn cứ vào mật độ thửa đất và loại đất theo quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT Tỷ lệ cơ bản đo vẽ bản đồ địa chính là 1/10000 đối với khu vực đất lâm nghiệp, 1/5000 đối với khu vực đất nông nghiệp còn lại và đất phi nông nghiệp. Trường hợp yêu cầu đo vẽ tỷ lệ lớn hơn phải được giải trình rõ trong thiết kế kỹ thuật - dự toán.

c) Các nội dung quy định khác về đo đạc, lập, chỉnh lý bản đồ địa chính của công ty nông, lâm nghiệp thực hiện theo quy định về bản đồ địa chính quy định tại Thông tư số25/2014/TT-BTNMT nhưng không lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và không lập Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đối với các thửa đất nội bộ bên trong công ty nông, lâm nghiệp khi đo đạc lập mới hoặc chỉnh lý bản đồ địa chính.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Lập thiết kế kỹ thuật - dự toán nhiệm vụ lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp

1. Khi thực hiện nhiệm vụ lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp phải tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán theo quy định tại Thông tư này và các quy định khác của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý dự án, công trình trong lĩnh vực đo đạc bản đồ và quản lý đất đai có liên quan.

2. Thiết kế kỹ thuật - dự toán được lập cho một số hoặc toàn bộ công ty nông, lâm nghiệp trong phạm vi đơn vị hành chính cấp tỉnh.

3. Trước khi lập thiết kế kỹ thuật - dự toán phải tổ chức khảo sát, thu thập, phân tích, đánh giá các tư liệu, tài liệu có liên quan đến công ty nông, lâm nghiệp và lập Báo cáo khảo sát trên cơ sở kết quả khảo sát, thu thập, phân tích, đánh giá các tư liệu, tài liệu đó.

4. Trước khi phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán phải lấy ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai. Sau khi thiết kế kỹ thuật - dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải nộp về Tổng cục Quản lý đất đai kèm theo Quyết định phê duyệt để kiểm tra việc thực hiện và theo dõi, giám sát.

5. Bố cục và nội dung của thiết kế kỹ thuật - dự toán theo mẫu quy định tại Phụ lục số 09 kèm theo Thông tư này và quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 21 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

Điều 15. Báo cáo kết quả lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp

1. Sau khi hoàn thành việc lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra, tổng hợp kết quả thực hiện đối với các công ty nông, lâm nghiệp đang sử dụng đất trên địa bàn và lập Báo cáo kết quả thực hiện. Nội dung chính của Báo cáo bao gồm:

a) Đánh giá sơ bộ về hiện trạng sử dụng đất và tình hình biến động sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp trước khi thực hiện sắp xếp, đổi mới và nâng cao hiệu quả hoạt động;

b) Kết quả lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp sau khi thực hiện sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động;

c) Đánh giá tình hình biến động sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp sau khi thực hiện sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động;

d) Những thuận lợi, khó khăn, tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện và hướng khắc phục các tồn tại, vướng mắc (nếu có);

đ) Các kiến nghị, đề xuất.

2. Báo cáo kết quả lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp phải gửi về Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường cả bản giấy và bản số để tổng hợp chung.

Điều 16. Định mức kinh tế - kỹ thuật cho công tác lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận

1. Định mức kinh tế - kỹ thuật lập hồ sơ ranh giới đối với công ty nông, lâm nghiệp được áp dụng định mức nội dung công việc tương đương về xác định đường địa giới hành chính, cắm mốc địa giới và lập hồ sơ địa giới hành chính cấp xã quy định tại Định mức kinh tế - kỹ thuật xác định đường địa giới hành chính, cắm mốc địa giới và lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp ban hành kèm theo Thông tư số 49/2014/TT-BTNMT ngày 22 tháng 8 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường như sau:

a) Công tác chuẩn bị, bao gồm: Thu thập, nghiên cứu, phân tích, đánh giá tài liệu và chuẩn bị nhân lực, vật tư, thiết bị áp dụng định mức *"Công tác chuẩn bị"* với hệ số áp dụng là 1;

b) Xác định ranh giới, vị trí cắm mốc ranh giới, các điểm đặc trưng bao gồm: Xác định đường ranh giới trên thực địa; xác định vị trí cắm mốc ranh giới, điểm đặc trưng của đường ranh giới trên thực địa và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất áp dụng định mức *"Xác định đường ĐGHC, vị trí cắm mốc ĐGHC và các điểm đặc trưng; lập bản đồ ĐGHC gốc thực địa"* với hệ số áp dụng: định mức lao động 2, định mức dụng cụ 1, định mức thiết bị 1, định mức vật liệu 1;

c) Cắm mốc ranh giới gồm: Đúc mốc; chôn mốc; vẽ sơ đồ vị trí mốc; tiếp điểm; đo tọa độ mốc, điểm đặc trưng áp dụng định mức *"Cắm mốc ĐGHC"* với hệ số áp dụng là 0,7;

d) Lập Bản xác nhận đường ranh giới sử dụng đất gồm: Lựa chọn các nội dung, yếu tố địa hình, địa vật để mô tả; mô tả chung đường ranh giới trên cơ sở các Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; lập Bản xác nhận đường ranh giới sử dụng đất áp dụng định mức *"Lập bản mô tả đường ĐGHC các cấp"* với hệ số áp dụng là 1;

đ) Lập bản đồ ranh giới và hoàn thiện hồ sơ ranh giới gồm: Xác định các mảnh bản đồ địa chính có đường ranh giới; hoàn chỉnh đường ranh giới trên mảnh bản đồ địa chính theo quy định; xác lập tính pháp lý, lập hồ sơ ranh giới theo quy định; nhân sao, đóng gói áp dụng định mức *"Lập hồ sơ ĐGHC các cấp"* với hệ số áp dụng là 0,8.

2. Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc, lập bản đồ địa chính và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp được áp dụng Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập 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 ban hành kèm theo Thông tư số 50/2013/TT-BTNMT ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Riêng việc lập bản đồ địa chính đối với đất của công ty nông, lâm

nghiệp không tính định mức nội dung công việc lập Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất).

3. Các công việc khác thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 17. Đóng gói, giao nộp sản phẩm

1. Trước khi giao nộp, sản phẩm phải được tổ chức nghiệm thu sản phẩm theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, được xác nhận đầy đủ mẫu biểu theo quy định và đóng gói thành từng hộp, cặp, túi hoặc đóng thành từng tập có ghi chú, mục lục để tra cứu.

2. Hồ sơ ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp được lập thành 05 bộ ở dạng giấy và dạng số, được giao nộp và lưu giữ tại:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường: 01 bộ;

b) Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường: 01 bộ;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường: 01 bộ;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã: 01 bộ;

e) Công ty nông, lâm nghiệp: 01 bộ.

3. Sản phẩm đo đạc, lập bản đồ địa chính giao nộp theo quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

4. Biên bản bàn giao vị trí ranh giới, mốc ranh giới và hồ sơ ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và đơn vị thi công với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã, công ty nông, lâm nghiệp được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 10 kèm theo Thông tư này.

Biên bản bàn giao hồ sơ ranh giới sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp giữa Sở Tài nguyên và Môi trường với Tổng cục Quản lý đất đai được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 11 kèm theo Thông tư này.

5. Việc xác nhận khối lượng hoàn thành và thực hiện quyết toán công trình lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp chỉ được thực hiện sau khi hồ sơ được giao nộp, có xác nhận của các cơ quan theo quy định tại Khoản 2 Điều này và quy định tại Điểm 2.4 Khoản 2 Điều 23 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

Điều 18. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các công ty nông, lâm nghiệp đã lập phương án sử dụng đất trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành có nội dung phù hợp với quy định tại Thông tư này thì không phải lập lại phương án sử dụng đất.

2. Đối với các công ty nông, lâm nghiệp đã thực hiện việc lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận trước ngày Thông tư này có hiệu lực có nội dung phù hợp với quy định tại Thông tư này thì không phải thực hiện lại các nội dung công việc đó.

Điều 19. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm chỉ đạo triển khai thực hiện Thông tư này theo chức năng, nhiệm vụ.

2. Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra việc thực

hiện Thông tư này.

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

a) Chỉ đạo triển khai thực hiện Thông tư này;

b) Bố trí kinh phí lập hồ sơ ranh giới; đo đạc, lập bản đồ địa chính; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp;

c) Lấy ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai trước khi phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính và cấp giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp;

d) Báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp về Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 01 tháng 10 hàng năm.

Điều 20. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 4 năm 2015.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG
(Đã ký)
Trần Hồng Hà

PHỤ LỤC

(Ban hành kèm theo Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26 tháng 02 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

Gồm các Phụ lục sau:

1. Phụ lục số 01: Mẫu Báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất và Biểu kèm theo

2. Phụ lục số 02: Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất

3. Phụ lục số 03: Bản xác nhận đường ranh giới sử dụng đất

4. Phụ lục số 04: Sơ đồ vị trí mốc ranh giới

5. Phụ lục số 05: Đánh số hiệu mốc, tên mốc và quy cách mốc ranh giới

6. Phụ lục số 06: Bảng thống kê tọa độ các điểm mốc ranh giới, điểm đặc trưng

7. Phụ lục số 07: Bảng kê diện tích đất của công ty nông, lâm nghiệp

8. Phụ lục số 08: Loại đất thể hiện bản đồ địa chính của công ty nông, lâm nghiệp

9. Phụ lục số 09: Mẫu đề cương thiết kế kỹ thuật - dự toán lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính và cấp giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp

10. Phụ lục số 10: Mẫu Biên bản bàn giao vị trí ranh giới, mốc ranh giới và hồ sơ ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp

11. Phụ lục số 11: Mẫu Biên bản bàn giao hồ sơ ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp

PHỤ LỤC SỐ 01

Mẫu số 01: Báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất

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

BÁO CÁO

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT
Của...

Ngày... tháng... năm...	*Ngày... tháng... năm...*
Giám đốc	**Giám đốc**
Công ty...	**Sở Tài nguyên và Môi trường**
(tên công ty nông, lâm nghiệp)	*(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)*
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)	

..., ngày ... tháng ... năm.....

ĐẶT VẤN ĐỀ

PHẦN I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI Ở ĐỊA PHƯƠNG CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NHIỆM VỤ CỦA CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên

2. Phân tích, đánh giá điều kiện kinh tế - xã hội

2.1. Thực trạng tình hình kinh tế - xã hội của công ty nông, lâm nghiệp trước khi sắp xếp lại

a) Sản xuất nông nghiệp;

b) Sản xuất lâm nghiệp;

c) Nuôi trồng thủy sản;

d) Công nghiệp chế biến nông lâm sản;

đ) Dịch vụ;

e) Dân số, lao động, việc làm và thu nhập;

g) Phân tích, đánh giá thực trạng cơ sở hạ tầng của công ty nông, lâm nghiệp: giao thông; thủy lợi; văn hóa; y tế; giáo dục - đào tạo; thể dục, thể thao; năng lượng; bưu chính viễn thông.

2.2. Đánh giá những điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương có ảnh hưởng đến mục tiêu, nhiệm vụ của công ty nông, lâm nghiệp.

2.3. Tình hình quốc phòng, an ninh trên địa bàn.

PHẦN II. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh có liên quan đến nhiệm vụ của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, tình hình quản lý, sử dụng đất, trong đó làm rõ diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, bị lấn, bị chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư và đang có tranh chấp; làm rõ những mặt được, tồn tại và nguyên nhân, rút ra những bài học kinh nghiệm.

3. Cách thức sử dụng phần diện tích đất của công ty nông, lâm nghiệp: đất do công ty nông, lâm nghiệp đang trực tiếp sử dụng; đất nông nghiệp đã giao khoán; đất nông nghiệp có vườn cây đã bán; đất làm chuồng trại chăn nuôi có đàn gia súc đã bán; đất đã xây dựng trụ sở; đất xây dựng các công trình hạ tầng; đất xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và dịch vụ; đất đang liên doanh, liên kết với các thành phần kinh tế khác.

PHẦN III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Xác định định hướng sử dụng đất

1.1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển công ty nông, lâm nghiệp đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

1.2. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trên cơ sở quy hoạch sử dụng

đất của địa phương.

2. Xác định phương hướng nhiệm vụ cụ thể của công ty nông, lâm nghiệp

3. Phương án sử dụng đất

3.1. Xác định vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất đối với diện tích đất đề nghị giữ lại sử dụng theo từng loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; trong đó làm rõ diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, bị lấn, bị chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư và đang có tranh chấp;

3.2. Xác định vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất đối với diện tích đất bàn giao cho địa phương, bao gồm các loại đất sau: đất dôi ra do thu hẹp nhiệm vụ; đất không sử dụng, đất công ty đang khoán trắng, sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất đã chuyển nhượng; diện tích đất đã bán vườn cây; đất kết cấu hạ tầng không phục vụ sản xuất; đất ở theo quy hoạch của địa phương đã được phê duyệt;

3.3. Xác định nhu cầu sử dụng đất để thực hiện phương án sắp xếp, đổi mới và các mục tiêu, nhiệm vụ của công ty nông, lâm nghiệp, cũng như đảm bảo quốc phòng, an ninh của địa phương; trong đó làm rõ: vị trí, ranh giới, diện tích đất theo phương án giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh) và diện tích đất sẽ cho các công ty nông, lâm nghiệp thuê đất;

3.4. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất và xây dựng phương án phân bổ quỹ đất cho các mục đích sử dụng cụ thể đến từng đơn vị hành chính (cấp huyện, xã);

3.5. Xây dựng phương án và kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất; xử lý đối với đất cho thuê, cho mượn; thu hồi đất bị lấn, bị chiếm; xử lý diện tích đất đang có tranh chấp;

3.6. Xây dựng phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư (nếu có).

4. Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh

4.1. Hiệu quả kinh tế, xã hội của việc sử dụng đất vào các mục đích;

4.2. Những tác động, ảnh hưởng đến môi trường trong quá trình sử dụng đất;

4.3. Những tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất, nguyên nhân chính, giải pháp khắc phục.

5. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

PHỤ LỤC

Mẫu số 02: Mẫu Biểu kèm theo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất

***Biểu 01/HT.* HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

Của.....

Đơn vị tính: Ha

STT	Loại đất	Diện tích	Cơ cấu (%)	Trong đó				Ghi chú
				SD đúng mục đích	SD không đúng MĐ	Không sử dụng	Đang giao khoán, cho thuê, mượn, liên doanh và đang có tranh chấp	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT							
1	**Đất nông nghiệp**							
1.1	Đất trồng cây hàng năm							
1.1.1	Đất trồng lúa							
1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác							
1.2	Đất trồng cây lâu năm							
1.3	Đất rừng sản xuất							
1.3.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất							
1.3.2	Đất có rừng trồng sản xuất							
1.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất							
1.3.4	Đất trồng rừng sản xuất							
1.4	Đất rừng phòng hộ							
1.4.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ							
1.4.2	Đất có rừng trồng phòng hộ							
1.4.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ							
1.4.4	Đất trồng rừng phòng hộ							
1.5	Đất rừng đặc dụng							

1.5.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng							
1.5.2	Đất có rừng trồng đặc dụng							
1.5.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng							
1.5.4	Đất trồng rừng đặc dụng							
.....	.....							
2	**Đất phi nông nghiệp**							
2.1	Đất trụ sở công ty nông, lâm nghiệp							
2.2	Đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp							
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng							
2.3.1	Đất giao thông							
2.3.2	Đất thủy lợi							
2.3.3	Đất chuyển dẫn năng lượng, truyền thông							
2.3.4	Đất xây dựng công trình khác							
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng							
.....	.....							

Ngày... tháng... năm.....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

..., ngày... tháng.... năm.....
Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Biểu 02/QH. **DIỆN TÍCH ĐẤT ĐỀ NGHỊ GIỮ LẠI THEO TỪNG HÌNH THỨC SỬ DỤNG ĐẤT**

Của.....

Đơn vị tính: Ha

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Trong đó						Ghi chú
			Giao đất không thu tiền SDĐ	Trong đó				Thuê đất	
				Đất rừng phòng hộ	Đất rừng đặc dụng	Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên	Đất sử dụng vào mục đích QP, AN, mục đích công cộng không nhằm mục đích KD		
(1)	(2)	(3)		(6)	(7)	(8)		(9)	(10)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT								
1	**Đất nông nghiệp**								
1.1	Đất trồng cây hàng năm								
1.1.1	Đất trồng lúa								
1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác								
1.2	Đất trồng cây lâu năm								
1.3	Đất rừng sản xuất								
1.4	Đất rừng phòng hộ								
1.5	Đất rừng đặc dụng								
.....	.....								
2	**Đất phi nông nghiệp**								
2.1	Đất trụ sở công ty nông, lâm nghiệp								
2.2	Đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp								
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng								
2.3.1	Đất giao thông								
2.3.2	Đất thủy lợi								
2.3.3	Đất chuyển dẫn năng lượng, truyền thông								
2.3.4	Đất xây dựng công trình khác								
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng								
.....	.....								

Ngày... tháng... năm.....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

....., ngày... tháng.... năm.....
Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Biểu 03/QH33. **DIỆN TÍCH ĐẤT ĐỀ NGHỊ GIỮ LẠI THEO TỪNG LOẠI ĐẤT**

Của.....

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Trong đó				Ghi chú
				SD đúng mục đích	SD không đúng MĐ	Không sử dụng	Đang giao khoán, cho thuê, mượn, liên doanh và đang tranh chấp	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT							
1	**Đất nông nghiệp**							
1.1	Đất trồng cây hàng năm							
1.1.1	Đất trồng lúa							
1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác							
1.2	Đất trồng cây lâu năm							
1.3	Đất rừng sản xuất							
1.4	Đất rừng phòng hộ							
1.5	Đất rừng đặc dụng							
.....	.....							
2	**Đất phi nông nghiệp**							
2.1	Đất trụ sở công ty nông, lâm nghiệp							
2.2	Đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp							
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng							
2.3.1	Đất giao thông							
2.3.2	Đất thủy lợi							
2.3.3	Đất chuyển dẫn năng lượng, truyền thông							
2.3.4	Đất xây dựng công trình khác							
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng							
.....	.....							

Ngày... tháng... năm...
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

....., ngày... tháng... năm...
Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Biểu 04/QH. **DIỆN TÍCH ĐẤT BÀN GIAO CHO ĐỊA PHƯƠNG**

Của.....

Đơn vị tính: Ha

STT	Loại đất	Diện tích	Trong đó								Ghi chú
			Dôi ra do thu hẹp nhiệm vụ	Không sử dụng	Công ty đang khoán trắng	Sử dụng không đúng MĐ	DT đã chuyển nhượng	DT đã bán vườn cây	Đất kết cấu hạ tầng không phục vụ SX	Đất ở theo QH của địa phương	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT										
1	**Đất nông nghiệp**										
1.1	Đất trồng cây hàng năm										
1.1.1	Đất trồng lúa										
1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác										
1.2	Đất trồng cây lâu năm										
1.3	Đất rừng sản xuất										
1.4	Đất rừng phòng hộ										
1.5	Đất rừng đặc dụng										
.....	.....										
2	**Đất phi nông nghiệp**										
2.1	Đất trụ sở công ty nông, lâm nghiệp										
2.2	Đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp										
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng										
2.3.1	Đất giao thông										
2.3.2	Đất thủy lợi										
2.3.3	Đất chuyển dẫn năng lượng, truyền thông										
2.3.4	Đất xây dựng										

	công trình khác										
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng										
.....	.....										

Ngày... tháng... năm...
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

....., ngày... tháng... năm...
Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Biểu 05/QH. **PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**
PHÂN THEO CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH CẤP XÃ

Của.....

Đơn vị tính: Ha

STT	Loại đất	Diệntích	Phân theo các đơn vị hành chính				Ghi chú
			...	...	...	...	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT						
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.1.1	Đất trồng lúa						
1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác						
1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.3	Đất rừng sản xuất						
1.3.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất						
1.3.2	Đất có rừng trồng sản xuất						
1.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất						
1.3.4	Đất trồng rừng sản xuất						
1.4	Đất rừng phòng hộ						
1.4.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ						
1.4.2	Đất có rừng trồng phòng hộ						
1.4.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ						
1.4.4	Đất trồng rừng phòng hộ						
1.5	Đất rừng đặc dụng						
1.5.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng						
1.5.2	Đất có rừng trồng đặc dụng						
1.5.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng						
1.5.4	Đất trồng rừng đặc dụng						
.....	.....						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất trụ sở công ty nông, lâm nghiệp						
2.2	Đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp						
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng						
2.3.1	Đất giao thông						
2.3.2	Đất thủy lợi						

2.3.3	Đất chuyển dẫn năng lượng, truyền thông						
2.3.4	Đất xây dựng công trình khác						
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng						
.....	.....						

Ngày... tháng... năm...
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

....., ngày... tháng... năm...
Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Biểu 06/QH. **DIỆN TÍCH ĐẤT PHẢI CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG THEO PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**

Của.....

Đơn vị tính: Ha

STT	Loại đất hiện đang sử dụng phải chuyển mục đích sử dụng theo phương án sử dụng đất	Tổng diện tích chuyển mục đích	Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất hàng năm			
			Năm...	Năm...	Năm...	Năm...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp**					
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm					
1.2	Đất lâm nghiệp					
1.2.1	Đất rừng sản xuất					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng					
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản					
1.4	Đất làm muối					
1.5	Đất nông nghiệp khác					
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**					
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm					
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp					
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thủy sản					
2.4	Đất trồng cây hàng năm khác chuyển sang đất trồng cây lâu năm					
2.5	Đất trồng cây hàng năm khác chuyển sang đất lâm nghiệp					
2.6	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng					
2.7	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng					
2.8	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng					
.....	.....					

Ngày... tháng... năm...
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

....., ngày... tháng... năm...
Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC SỐ 02

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

(Địa danh), ngày... tháng... năm...

BẢN MÔ TẢ RANH GIỚI, MỐC GIỚI THỬA ĐẤT
Giữa (tên công ty nông, lâm nghiệp) với người sử dụng đất liền kề

Tiến hành hồi... giờ... phút, tại.....

Chúng tôi gồm:

1. Đại diện đơn vị thi công *(ghi tên đơn vị thi công)*:

- Ông: ..... Chức vụ.....
- Ông: ..... Chức vụ.....

2. Đại diện UBND xã.....:

- Ông: ..... Chức vụ.....
- Ông: ..... Chức vụ.....

3. Đại diện công ty nông, lâm nghiệp (tên công ty)

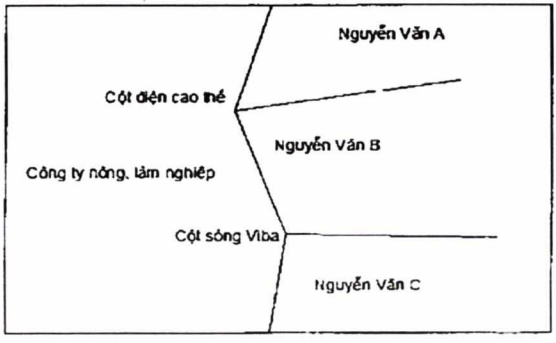
- Ông: ..... Chức vụ.....
- Ông: ..... Chức vụ.....

4. Đại diện chủ sử dụng đất liền kề:

- Ông: ..... Chức vụ.....
- Ông: ..... Chức vụ.....

Sau khi xem xét hiện trạng sử dụng đất của (tên công ty nông, lâm nghiệp) .... và các chủ sử dụng đất liên quan, các bên đã đi đến thống nhất ranh giới, mốc ranh giới sử dụng đất tại thực địa và tiến hành lập biên bản xác nhận ranh giới, mốc ranh giới như sau:

1. Sơ họa đoạn ranh giới, mốc ranh giới:



2. Mô tả chi tiết ranh giới:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Biên bản kết thúc hồi... giờ... cùng ngày./.

Đại diện các bên thống nhất ký tên./.

Đại diện chủ A *(Ký, ghi rõ họ và tên)*	**Đại diện công ty...** **(tên công ty nông, lâm nghiệp)** *(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)*
Đại diện chủ B *(Ký, ghi rõ họ và tên)*	
Đại diện chủ C *(Ký, ghi rõ họ và tên)*	
Đại diện đơn vị thi công *(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)*	**UBND xã** *(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)*

PHỤ LỤC SỐ 03

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

(Địa danh), ngày... tháng... năm...

BẢN XÁC NHẬN ĐƯỜNG RANH GIỚI SỬ DỤNG ĐẤT

Của công ty (tên công ty nông, lâm nghiệp)

Tiến hành hồi... giờ... phút, tại.....

Chúng tôi gồm:

1. Đại diện đơn vị thi công *(ghi tên đơn vị thi công)*:

- Ông:..... Chức vụ.....

- Ông:..... Chức vụ.....

2. Đại diện UBND xã:.....;

- Ông:..... Chức vụ.....

- Ông:..... Chức vụ.....

3. Đại diện công ty (tên công ty nông, lâm nghiệp).....

- Ông:..... Chức vụ.....

- Ông:..... Chức vụ.....

4. Đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện.....:

- Ông:..... Chức vụ.....

- Ông:..... Chức vụ.....

5. Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Ông:..... Chức vụ.....

- Ông:..... Chức vụ.....

Sau khi đã cùng nhau xem xét các Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, xem xét trên bản đồ nền và thực địa dọc theo đường ranh giới của công ty (tên công ty nông, lâm nghiệp)..., chúng tôi thống nhất xác nhận đường ranh giới như sau:

Đường ranh giới gồm.... đoạn,

Đoạn 1:.....

Đoạn 2: .....

Đoạn 3: .....

Đoạn 4: .....

Đoạn 5: .....

- Tổng chiều dài ranh giới sơ bộ là... ki lô mét, sẽ xác định chính xác sau khi đo đạc chi tiết đường ranh giới.

- Tổng số mốc xác định cắm trên đường ranh giới là... mốc.

Biên bản kết thúc hồi... giờ... cùng ngày./.

Đơn vị thi công
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Công ty
(tên công ty nông, lâm nghiệp)
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

UBND xã
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Phòng TN&MT huyện...
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Sở TN&MT tỉnh...
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC SỐ 04

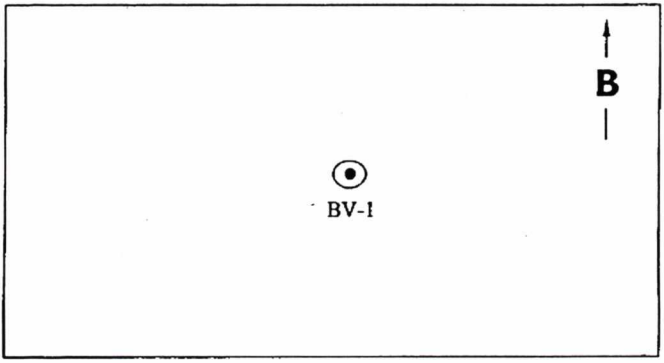
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ MỐC RANH GIỚI

Số hiệu mốc:.....

Thuộc công ty nông, lâm nghiệp (tên công ty): .....

Giá trị khái lược: Độ cao: ..... Kinh độ: ..... Vĩ độ:.....



Tỷ lệ:.....

Nơi cắm mốc: Bờ phía Bắc suối Ngọc, cách ngã ba suối Én về phía Tây Bắc 42 mét

Tại: thôn Am - xã Yên Trí - huyện Ba Vì - thành phố Hà Nội

Số TT	Tên vật chuẩn	Số liệu đo từ mốc		Ghi chú
		Góc phương vị	Khoảng cách	
A				
B				
C				

Đơn vị thi công
(Ký tên)

Công ty...
(tên công ty nông, lâm nghiệp)
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

UBND xã
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

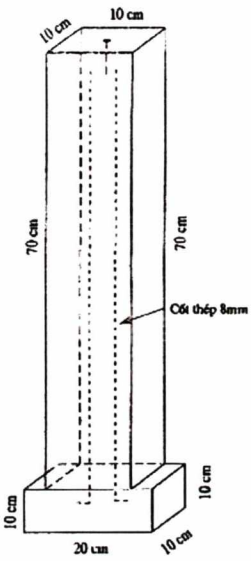
PHỤ LỤC SỐ 05

ĐÁNH SỐ HIỆU MỐC, TÊN MỐC VÀ QUY CÁCH MỐC RANH GIỚI CỦA CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

- Tên mốc là chữ cái viết tắt tên công ty. Số thứ tự mốc được đánh số thứ tự từ 01 đến hết, thuận chiều kim đồng hồ bắt đầu từ điểm cao nhất phía Bắc cho từng khu đất độc lập; không trùng nhau theo từng công ty nông, lâm nghiệp (bao gồm tất cả các khu đất độc lập thuộc công ty) trong từng đơn vị hành chính cấp tỉnh; đánh số thứ tự mốc ranh giới bao quanh (đường bao bên ngoài) phạm vi khu đất trước, cho ranh giới bên trong (phần ranh giới với các khu đất thuộc quyền sử dụng của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác nhưng nằm bên trong phạm vi ranh giới bên ngoài khu đất) sau

- Ví dụ: Công ty TNHHMTV nông nghiệp Bá Thước có số hiệu , hàng trên (BT) là tên viết tắt của công ty; hàng dưới (01) là số thứ tự mốc, đánh số từ 01 đến hết trong công ty nông, lâm nghiệp.

- Số hiệu mốc được viết trên mặt bên của mốc, cách mặt trên của mốc 3cm. Cỡ chữ cao 3cm, rộng 2cm, sâu 0,5cm.



PHỤ LỤC SỐ 06

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

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ
CÁC ĐIỂM MỐC RANH GIỚI, ĐIỂM ĐẶC TRƯNG
Của công ty (tên công ty nông, lâm nghiệp) .....

TT	Tên mốc (điểm đặc trưng)	Tọa độ		Ghi chú
		X	Y	
1				
2				
3				
...				

Đơn vị thi công
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Công ty...
(tên công ty nông, lâm nghiệp)
Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC SỐ 07

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢNG KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT

Của công ty (tên công ty nông, lâm nghiệp).....

STT	Mảnh bản đồ số	Số thứ tự thửa đất	Diện tích (m^2)	Loại đất	Ghi chú
	Tổng				

Đơn vị thi công
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

Công ty
(tên công ty nông, lâm nghiệp)
Giám đốc
(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC SỐ 08

LOẠI ĐẤT THỂ HIỆN TRÊN BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH CỦA CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

STT	Loại đất	Mã
I	**NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC
2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK
3	Đất trồng lúa nương	LUN
4	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK
5	Đất trồng cây lâu năm	CLN
6	Đất rừng sản xuất	RSX
7	Đất rừng phòng hộ	RPH
8	Đất rừng đặc dụng	RDD
9	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS
10	Đất nông nghiệp khác	NKH
II	**NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	
1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC
2	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT
3	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH
4	Đất xây công trình sự nghiệp khác	DSK
5	Đất quốc phòng	CQP
6	Đất an ninh	CAN
7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC
8	Đất thương mại, dịch vụ	TMD
9	Đất giao thông	DGT
10	Đất thủy lợi	DTL
11	Đất công trình năng lượng	DNL
12	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV
13	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH
14	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV
15	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT
16	Đất danh lam thắng cảnh	DDL
17	Đất công trình công cộng khác	DCK
18	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC
19	Đất phi nông nghiệp khác	PNK

PHỤ LỤC SỐ 09
ĐỀ CƯƠNG THIẾT KẾ KỸ THUẬT - DỰ TOÁN

Lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính và cấp giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp

Phần thứ nhất

MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ

I. MỞ ĐẦU

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ

III. MỤC TIÊU

IV. PHẠM VI NHIỆM VỤ VÀ KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC

1. Đối tượng thực hiện

2. Phạm vi thực hiện

3. Khối lượng các hạng mục công việc

V. SẢN PHẨM

VI. THỜI GIAN THỰC HIỆN

VII. QUẢN LÝ THỰC HIỆN

Phần thứ hai

HIỆN TRẠNG TƯ LIỆU, TÀI LIỆU VÀ TÌNH HÌNH CÔNG TÁC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

I. HIỆN TRẠNG TƯ LIỆU, TÀI LIỆU

1. Tình hình tư liệu bản đồ

2. Tư liệu lưới tọa độ, độ cao

II. TÌNH HÌNH CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

1. Tình hình thực hiện sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp

2. Hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp

III. NGUỒN NHÂN LỰC, TRÌNH ĐỘ CÁN BỘ VÀ TRANG THIẾT BỊ

1. Nguồn nhân lực, trình độ cán bộ của địa phương

2. Trang thiết bị và công nghệ thực hiện

IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG

Phần thứ ba

NỘI DUNG CÔNG VIỆC VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

I. NỘI DUNG CÔNG VIỆC VÀ NHIỆM VỤ CỦA CÁC CƠ QUAN

1. Nhiệm vụ thực hiện ở các cơ quan cấp tỉnh

2. Nhiệm vụ thực hiện ở các cơ quan cấp huyện

3. Nhiệm vụ của các nông, lâm trường

II. GIẢI PHÁP KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

1. Giải pháp xác định ranh giới sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp

2. Giải pháp xác định vị trí chôn mốc, đúc mốc và chôn mốc

3. Giải pháp đo đạc xác định tọa độ mốc và đường ranh giới, lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp

III. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN NHÂN LỰC, THIẾT BỊ, VẬT LIỆU

1. Giải pháp về nguồn nhân lực

2. Giải pháp về thiết bị và công nghệ

3. Giải pháp về vật liệu

IV. GIẢI PHÁP VỀ KINH PHÍ

1. Nguồn kinh phí thực hiện

2. Quản lý, cấp phát kinh phí

Phần thứ tư

KIỂM TRA, NGHIỆM THU, THẨM ĐỊNH VÀ GIAO NỘP SẢN PHẨM

I. KIỂM TRA, NGHIỆM THU, THẨM ĐỊNH SẢN PHẨM

1. Kiểm tra, nghiệm thu các sản phẩm thực hiện

2. Thẩm định các sản phẩm

II. GIAO NỘP CÁC SẢN PHẨM

Phần thứ năm

DỰ TOÁN KINH PHÍ THỰC HIỆN

I. CĂN CỨ LẬP DỰ TOÁN

II. DỰ TOÁN KINH PHÍ CÁC HẠNG MỤC

1. Nguyên tắc, phương pháp tính đơn giá các sản phẩm

2. Tổng hợp kinh phí dự toán

Phần thứ sáu

TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

II. KẾ HOẠCH THỰC HIỆN

III. NGUỒN VỐN THỰC HIỆN

IV. TỔNG KẾT DỰ ÁN

PHẦN PHỤ LỤC

PHỤ LỤC SỐ 10

UBND TỈNH..... **SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** -------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

(Địa danh), ngày... tháng... năm.....

BIÊN BẢN

BÀN GIAO VỊ TRÍ RANH GIỚI, MỐC RANH GIỚI VÀ HỒ SƠ RANH GIỚI

Của công ty (tên công ty nông, lâm nghiệp).....

- Căn cứ quyết định phê duyệt số... ngày... của Chủ tịch UBND tỉnh (thành phố)... về việc phê duyệt Thiết kế kỹ thuật - Dự toán.....;

- Căn cứ... (căn cứ khác - nếu có);

- Hôm nay,... ngày... tháng... năm..., tại.....

Bên bàn giao kết quả:

- Sở Tài nguyên và Môi trường.....

Đại diện: Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

- Đơn vị thi công: (tên đơn vị thi công)

Đại diện: Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

Bên nhận bàn giao kết quả:

- Công ty (tên công ty nông lâm nghiệp).....

Đại diện: Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

- Ủy ban nhân dân xã.....

Đại diện: Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện.....

Đại diện: Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

Bên giao đã bàn giao cho các bên nhận khối lượng các hạng mục công việc như sau:

1. Vị trí ranh giới, mốc ranh giới sử dụng đất nông (lâm) trường..... tại thực địa, bao gồm..... mốc ranh giới và ..... điểm đặc trưng (đã được kiểm tra và nhận tại thực địa).

2. Hồ sơ ranh giới ranh giới sử dụng đất của công ty... (tên công ty nông, lâm nghiệp), bao gồm các tài liệu... (các tài liệu theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26 tháng 02 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường) cả bản giấy và bản số.

Biên bản lập thành 07 bản có giá trị pháp lý như nhau, công ty nông lâm nghiệp... 01 bản; Đơn vị thi công 01 bản; UBND xã... 01 bản; Phòng Tài nguyên và Môi trường

huyện... 01 bản; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh... 03 bản (một bản bàn giao cho Tổng cục Quản lý đất đai, một bản đưa vào hồ sơ quyết toán công trình, một bản lưu hồ sơ gốc)./.

Phòng TN&MT huyện... *(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)*	**Sở TN&MT tỉnh...** *(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)*
UBND xã... *(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)*	**Đơn vị thi công:** *(tên đơn vị thi công)* *(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)*
Công ty... **(tên công ty nông lâm nghiệp)** *(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)*	

PHỤ LỤC SỐ 11

UBND TỈNH... **SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** -------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

(Địa danh), ngày... tháng... năm...

BIÊN BẢN
BÀN GIAO HỒ SƠ RANH GIỚI

Của công ty (tên công ty nông, lâm nghiệp).....

- Căn cứ quyết định phê duyệt số... ngày... của Chủ tịch UBND tỉnh (thành phố)... về việc phê duyệt Thiết kế kỹ thuật - Dự toán...;

- Căn cứ... (căn cứ khác - nếu có);

Hôm nay, ngày.... tháng.... năm....., tại.....

Bên bàn giao kết quả:

Sở Tài nguyên và Môi trường...

Đại diện: Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

Đại diện: Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

Bên nhận bàn giao kết quả:

Cục Đăng ký đất đai - Tổng cục Quản lý đất đai

Đại diện: Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

Đại diện: Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

Bên bàn giao đã bàn giao cho bên nhận bàn giao hồ sơ ranh giới, mốc ranh giới sử dụng đất của công ty (tên công ty nông, lâm nghiệp)..... bao gồm (cả bản giấy và bản số) các tài liệu sau:

- Bộ tư liệu bản đồ ranh giới sử dụng đất (bản giấy và bản số);

- Sơ đồ mốc ranh giới;

- Bảng thống kê tọa độ các điểm mốc ranh giới, điểm chi tiết trên đường ranh giới sử dụng đất (bản giấy);

- Bảng kê diện tích đất (bản giấy);

- Báo cáo kết quả thực hiện việc xác định, cắm mốc, đo đạc ranh giới, mốc ranh giới sử dụng đất của công ty nông lâm nghiệp (bản giấy).

- Biên bản lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau, Tổng cục Quản lý đất đai (Cục Đăng ký đất đai) giữ 01 bản; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh... bản (một bản đưa vào hồ sơ quyết toán công trình, một bản lưu hồ sơ gốc)./.

Tổng cục Quản lý đất đai **(Cục Đăng ký đất đai)**	**Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh...**

14-QUYẾT ĐỊNH SỐ 11/2015/QĐ-TTg NGÀY 03-04-2015 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (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)) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là Nghị định số 45/2014/NĐ-CP) tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo; gồm:

a) Đất được Nhà nước giao hoặc cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuê quản lý, sử dụng nhưng cơ quan, tổ chức, đơn vị đã phân (cấp) không đúng thẩm quyền cho cán bộ, công nhân viên, người lao động của cơ quan, tổ chức, đơn vị làm nhà ở.

b) Đất do người đứng đầu điểm dân cư, Ủy ban nhân dân cấp xã giao (cấp) không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở.

Trong đó, danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo theo quy định tại các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Thời điểm áp dụng danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo theo quy định tại Quyết định của Thủ tướng Chính phủ tại các thời kỳ để

miễn, giảm tiền sử dụng đất là thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất

Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Điều 4. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân được giao (cấp) đất không đúng (trái) thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cụ thể như sau:

a) Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo.

b) Giảm 50% tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP trong hạn mức giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn.

2. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thì hộ gia đình, cá nhân nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Điều 5. Hồ sơ đề nghị và nơi tiếp nhận hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất gồm:

a) Đơn đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó ghi rõ: Diện tích, lý do miễn, giảm.

b) Giấy tờ được cơ quan, tổ chức, đơn vị phân (cấp) đất làm nhà ở hoặc giấy tờ do người đứng đầu điểm dân cư, Ủy ban nhân dân cấp xã giao (cấp) đất làm nhà ở (bản sao). Trường hợp thất lạc, không còn lưu giữ được giấy tờ giao, phân (cấp) đất thì phải có xác nhận của cơ quan, tổ chức, đơn vị, người đứng đầu điểm dân cư, Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã cấp đất làm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân (bản chính).

c) Các giấy tờ có liên quan về thửa đất (nếu có).

2. Việc nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất được thực hiện cùng với hồ sơ xin công nhận (cấp Giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

Điều 6. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất

Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 7. Thẩm quyền xác định và quyết định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm

Căn cứ hồ sơ, phiếu chuyển thông tin địa chính của cơ quan tài nguyên và môi trường, kèm theo các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 5 Quyết định này; Chi cục Thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền sử dụng đất được miễn, giảm. Trên cơ sở đó, Chi cục trưởng Chi cục Thuế ban hành quyết định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm.

Điều 8. Xử lý chuyển tiếp

Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo chưa được xác định tiền sử dụng đất phải nộp hoặc đã xác định và chưa thông báo tiền sử dụng đất phải nộp hoặc đã thông báo nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước hoặc đang ghi nợ tiền sử dụng đất thì được áp dụng theo quy định tại Quyết định này.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện Quyết định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chuyên môn của địa phương phối hợp với cơ quan thuế, tổ chức thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định này.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2015.

Điều 11. Trách nhiệm thi hành

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 các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

THỦ TƯỚNG
Đã ký)
Nguyễn Tấn Dũng

15- THÔNG TƯ LIÊN TỊCH SỐ 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP NGÀY 04-04-2015 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG - BỘ TƯ PHÁP QUY ĐỊNH VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC CHO THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 22/2013/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tư pháp;

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư liên tịch quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất,

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất* là Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. *Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất* là tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập trong trường hợp đặc biệt.

Điều 4. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai;

2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật;

4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 8 của Luật Đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đất để thực hiện dự án có giá trị lớn khi giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 1.000 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 300 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 500 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại;

b) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã thuộc địa bàn miền núi cách trung tâm tỉnh lỵ từ 60 km trở lên mà tại địa bàn huyện nơi giao đất, cho thuê đất không có tổ chức có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 1 Điều này cho từng trường hợp cụ thể.

3. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, xây dựng cùng cấp và cơ quan, tổ chức khác có liên quan là ủy viên.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 6. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị

đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 4 của Thông tư này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có);

b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá;

e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;

h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);

i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 7. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;

c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 8. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;

d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 9. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

1. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định của pháp luật và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt.

2. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);

b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;

d) Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

3. Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 10. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất 02 lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định cụ thể tại địa phương (nếu có).

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính như sau:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm);

c) Giá khởi điểm bán đấu giá;

d) Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc bán đấu giá;

đ) Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

g) Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;

h) Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá;

i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá;

k) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong trường hợp phương án đấu giá quyền sử dụng đất có phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc trong trường hợp có báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 11. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 12. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;

d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);

c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;

đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;

e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 13. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Điều 14. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định tại Điểm d Khoản 5 Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2015.

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất tại địa phương theo hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tư pháp có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này; định kỳ 6 tháng và hàng năm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp để xem xét, quyết định./.

KT. BỘ TRƯỞNG **BỘ TƯ PHÁP** **THỨ TRƯỞNG** **Nguyễn Thúy Hiền**	**KT. BỘ TRƯỞNG** **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** **THỨ TRƯỞNG** **Trần Hồng Hà**

PHẦN PHỤ LỤC.
CÁC VĂN BẢN VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

15- NGHỊ ĐỊNH SỐ 83/2010/NĐ-CP NGÀY 23-07-2010 CỦA CHÍNH PHỦ
Về đăng ký giao dịch bảo đảm

CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Bộ luật Hàng hải ngày 14 tháng 6 năm 2005;

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

Căn cứ Luật Bảo vệ và Phát triển rừng ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 29 tháng 6 năm 2006;

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 Tư pháp,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định trình tự, thủ tục đăng ký và cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng tài sản (sau đây gọi chung là đăng ký giao dịch bảo đảm); tổ chức, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. *Đăng ký giao dịch bảo đảm* là việc cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm ghi vào Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc nhập vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận bảo đảm.

2. *Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm* là sổ chuyên dùng để đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc sổ có một phần dành để đăng ký giao dịch bảo đảm.

3. *Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm* là tập hợp các thông tin về giao dịch bảo đảm đã đăng ký được lưu giữ tại cơ quan đăng ký.

4. *Hồ sơ đăng ký* bao gồm đơn yêu cầu đăng ký hoặc đơn yêu cầu đăng ký và các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

5. *Hồ sơ đăng ký hợp lệ* là hồ sơ có đủ các giấy tờ theo quy định của pháp luật hoặc có đơn yêu cầu đăng ký hợp lệ.

6. *Đơn yêu cầu đăng ký hợp lệ* là đơn có đủ các nội dung thuộc diện bắt buộc phải kê khai theo mẫu.

7. *Tài sản gắn liền với đất* bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng, vườn cây lâu năm.

8. *Giấy tờ xác định tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký* là văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho cá nhân, tổ chức, gồm: chứng minh nhân dân, hộ chiếu, thẻ thường trú, văn bản cấp mã số thuế, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, quyết định thành lập, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận nhận đầu tư hoặc giấy tờ khác cấp cho tổ chức nước ngoài theo quy định của pháp luật nước đó.

Điều 3. Đối tượng đăng ký

1. Các giao dịch bảo đảm sau đây phải đăng ký:

a) Thế chấp quyền sử dụng đất;

b) Thế chấp rừng sản xuất là rừng trồng;

c) Cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay;

d) Thế chấp tàu biển;

đ) Các trường hợp khác, nếu pháp luật có quy định.

2. Các giao dịch bảo đảm bằng tài sản không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được đăng ký khi cá nhân, tổ chức có yêu cầu.

Điều 4. Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

1. Việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển được đăng ký trên cơ sở nội dung kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký, các giấy tờ trong hồ sơ đăng ký và thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký.

Giao dịch bảo đảm bằng tài sản khác được đăng ký trên cơ sở nội dung kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký. Nội dung kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký phải phù hợp với thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch bảo đảm.

2. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện việc đăng ký theo đúng thứ tự nộp hồ sơ yêu cầu đăng ký.

3. Thông tin lưu trữ trong Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm, Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm và Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm được công khai cho cá nhân, tổ chức có yêu cầu tìm hiểu.

Điều 5. Người yêu cầu đăng ký, nghĩa vụ và trách nhiệm của người yêu cầu đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký là bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc Tổ trưởng tổ quản lý, thanh lý tài sản của bên nhận bảo đảm là doanh nghiệp, hợp tác xã bị lâm vào tình trạng phá sản hoặc người được một trong các chủ thể này ủy quyền. Trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, thì bên bảo đảm mới, bên nhận bảo đảm mới cũng có thể là người yêu cầu đăng ký thay đổi đó.

2. Người yêu cầu đăng ký phải kê khai chính xác, đúng sự thật, phù hợp với nội dung của giao dịch bảo đảm đã giao kết và kê khai đầy đủ các mục thuộc diện phải kê khai

trong đơn yêu cầu đăng ký; lập hồ sơ đăng ký đầy đủ và không được giả mạo giấy tờ.

3. Trong trường hợp đơn yêu cầu đăng ký có nội dung không đúng sự thật, không phù hợp với nội dung của giao dịch bảo đảm đã giao kết, hồ sơ đăng ký có giấy tờ giả mạo mà gây thiệt hại thì người yêu cầu đăng ký phải bồi thường cho người bị thiệt hại; tùy theo mức độ vi phạm có thể bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Thời hạn có hiệu lực của đăng ký giao dịch bảo đảm

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này đến thời điểm xóa đăng ký theo đơn của người yêu cầu xóa đăng ký.

Điều 7. Thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm được xác định như sau:

a) Trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm là thời điểm cơ quan đăng ký nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ;

b) Trong trường hợp tài sản bảo đảm là tàu bay, tàu biển thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm là thời điểm thông tin về giao dịch bảo đảm được ghi vào Sổ đăng bạ tàu bay, Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam;

c) Trong trường hợp tài sản bảo đảm là các tài sản khác không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm là thời điểm nội dung của đơn yêu cầu đăng ký được nhập vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm.

2. Thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm trong các trường hợp dưới đây được xác định như sau:

a) Trường hợp đăng ký thay đổi do bổ sung tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm được xác định là thời điểm cơ quan đăng ký nhận hồ sơ đăng ký thay đổi hợp lệ;

b) Trường hợp đăng ký thay đổi do bổ sung tài sản bảo đảm là tàu bay, tàu biển thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm được xác định là thời điểm nội dung đơn yêu cầu đăng ký thay đổi đó được ghi vào Sổ đăng bạ tàu bay, Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam;

c) Trường hợp đăng ký thay đổi do sai sót về kê khai tài sản bảo đảm hoặc tên của bên bảo đảm, số giấy tờ xác định tư cách pháp lý của bên bảo đảm và thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp thì thời điểm đăng ký được xác định là thời điểm nội dung đơn yêu cầu đăng ký thay đổi đó được nhập vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm.

Điều 8. Lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm và phí sử dụng dịch vụ khách hàng thường xuyên

1. Người yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm phải nộp lệ phí đăng ký.

2. Người yêu cầu cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm phải nộp phí cung cấp thông tin; khách hàng thường xuyên tại Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm phải nộp

phí sử dụng dịch vụ khách hàng thường xuyên.

3. Bộ Tài chính phối hợp với Bộ Tư pháp hướng dẫn về mức lệ phí, phí và các trường hợp miễn, giảm lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm.

Điều 9. Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm

1. Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm là hệ thống dữ liệu tập trung thông tin về giao dịch bảo đảm trong phạm vi cả nước.

2. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Giao thông vận tải, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tài chính xây dựng Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm.

Điều 10. Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm

Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm phải được kê khai theo đúng mẫu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

Điều 11. Từ chối đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm từ chối đăng ký khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Không thuộc thẩm quyền đăng ký;

b) Hồ sơ đăng ký không hợp lệ;

c) Người yêu cầu đăng ký không nộp lệ phí đăng ký hoặc không thanh toán lệ phí đúng thời hạn;

d) Yêu cầu đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, sửa chữa sai sót trong trường hợp đã xóa đăng ký giao dịch bảo đảm;

đ) Khi phát hiện thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin được lưu trữ tại cơ quan đăng ký;

e) Khi phát hiện thông tin trong hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không đúng sự thật hoặc có giấy tờ giả mạo.

2. Trong trường hợp từ chối đăng ký thì cơ quan đăng ký phải lập thành văn bản gửi cho người yêu cầu đăng ký, trong đó nêu rõ lý do từ chối và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều này không áp dụng đối với các trường hợp đăng ký giao dịch bảo đảm trực tuyến tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp.

Điều 12. Các trường hợp đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký.

Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký thay đổi khi có một trong các căn cứ sau đây:

1. Rút bớt, bổ sung hoặc thay thế bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm; thay đổi tên của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm;

2. Rút bớt tài sản bảo đảm;

3. Bổ sung tài sản bảo đảm mà không ký kết hợp đồng bảo đảm mới;

4. Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành, trừ trường hợp tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là phương tiện giao thông cơ giới đã ghi số khung khi đăng ký giao dịch bảo đảm;

5. Yêu cầu sửa chữa sai sót nội dung đã kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký;

6. Thay đổi nội dung khác đã đăng ký.

Điều 13. Các trường hợp xóa đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ xóa đăng ký khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm;

b) Hủy bỏ hoặc thay thế giao dịch bảo đảm đã đăng ký bằng giao dịch bảo đảm khác;

c) Thay thế toàn bộ tài sản bảo đảm bằng tài sản khác;

d) Xử lý xong toàn bộ tài sản bảo đảm;

đ) Tài sản bảo đảm bị tiêu hủy; tài sản gắn liền với đất là tài sản bảo đảm bị phá dỡ, bị tịch thu theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

e) Có bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật về việc hủy bỏ giao dịch bảo đảm, tuyên bố giao dịch bảo đảm vô hiệu, đơn phương chấm dứt giao dịch bảo đảm hoặc tuyên bố chấm dứt giao dịch bảo đảm trong các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;

g) Theo thỏa thuận của các bên.

2. Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì khi yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm tiếp theo, người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký trước đó.

Điều 14. Sửa chữa sai sót về đăng ký giao dịch bảo đảm do lỗi của người thực hiện đăng ký

1. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có trách nhiệm sửa chữa sai sót về đăng ký giao dịch bảo đảm ngay khi phát hiện có sai sót do lỗi của người thực hiện đăng ký và thông báo về việc sửa chữa sai sót đó cho người yêu cầu đăng ký.

2. Trong trường hợp phát hiện có sai sót do lỗi của người thực hiện đăng ký thì người yêu cầu đăng ký gửi đơn yêu cầu sửa chữa sai sót đến cơ quan đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đó.

Sau khi nhận đơn yêu cầu sửa chữa sai sót, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện việc sửa chữa sai sót trong Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm, trong Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm, trong văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm và gửi kết quả cho người yêu cầu đăng ký hoặc thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu sửa chữa sai sót trong trường hợp không phải sai sót do lỗi của người thực hiện đăng ký.

Điều 15. Cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Người yêu cầu đăng ký và các bên liên quan đến giao dịch bảo đảm đã đăng ký có quyền yêu cầu cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Việc yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo một trong các phương thức quy định tại Điều 16 của Nghị định này.

3. Trong thời hạn 01 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cấp bản sao văn bản đó cho cá nhân, tổ chức có yêu cầu.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

MỤC 1. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Điều 16. Phương thức nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm

Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm được nộp theo một trong các phương thức sau đây:

1. Nộp trực tiếp tại trụ sở của cơ quan đăng ký;

2. Gửi qua đường bưu điện;

3. Gửi qua fax hoặc gửi qua thư điện tử đối với đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản tại các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản với điều kiện người yêu cầu đăng ký đã đăng ký khách hàng thường xuyên tại Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp;

4. Gửi qua hệ thống đăng ký trực tuyến.

Điều 17. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ, người thực hiện đăng ký ghi thời điểm nhận hồ sơ đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Đơn yêu cầu đăng ký và Sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký theo đúng thứ tự tiếp nhận hồ sơ.

2. Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp trực tiếp thì người thực hiện đăng ký cấp cho người yêu cầu đăng ký phiếu hẹn trả kết quả đăng ký, trừ trường hợp giải quyết ngay sau khi nhận hồ sơ đăng ký.

Điều 18. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, sửa chữa sai sót về đăng ký giao dịch bảo đảm, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, sửa chữa sai sót về đăng ký giao dịch bảo đảm, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm trong ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ, thì hoàn thành việc đăng ký ngay trong ngày làm việc tiếp theo; trong trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký thì cũng không quá 03 ngày làm việc.

2. Thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này được tính từ ngày cơ quan đăng ký nhận được hồ sơ đăng ký hợp lệ.

Điều 19. Trả kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm

Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm được cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm trả cho người yêu cầu đăng ký theo một trong các phương thức sau:

1. Trực tiếp tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm;

2. Gửi qua đường bưu điện;

3. Phương thức khác do cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và người yêu cầu đăng ký thỏa thuận.

MỤC 2. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ CẦM CỐ TÀU BAY, THẾ CHẤP TÀU BAY

Điều 20. Hồ sơ, thủ tục đăng ký cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay

1. Hồ sơ đăng ký cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay;

b) Hợp đồng cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay;

c) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, nếu không có một trong các căn cứ từ chối đăng ký quy định tại Điều 11 của Nghị định này, Cục Hàng không Việt Nam ghi nội dung đăng ký vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay cho người yêu cầu đăng ký.

Điều 21. Hồ sơ, thủ tục đăng ký thay đổi nội dung cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay đã đăng ký

1. Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay đã đăng ký gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay đã đăng ký;

b) Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay đã cấp;

c) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền;

d) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay hoặc văn bản chứng minh nội dung thay đổi.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này, Cục Hàng không Việt Nam thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay đã cấp, ghi nội dung đăng ký thay đổi vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm bằng tàu bay cho người yêu cầu đăng ký.

Trong trường hợp thay thế tàu bay thì người yêu cầu đăng ký phải thực hiện xóa đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay và thực hiện thủ tục đăng ký lại như đăng ký lần đầu.

Điều 22. Hồ sơ, thủ tục đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay

1. Hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay;

b) Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay;

c) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền;

d) Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay đã cấp.

2. Đối với cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay đã đăng ký thì chậm nhất 15 ngày trước khi tiến hành xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm để nghị xử lý tài sản phải gửi văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm đến tất cả các bên nhận bảo đảm khác hoặc phải đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm với Cục Hàng không Việt Nam.

Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này, Cục Hàng không Việt Nam ghi nội dung thông báo đó vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm bằng tàu bay cho người yêu cầu đăng ký.

Cục Hàng không Việt Nam thông báo việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm bằng tàu bay cho bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm khác theo địa chỉ ghi trong Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam.

Điều 23. Hồ sơ, thủ tục xóa đăng ký cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay

1. Hồ sơ xóa đăng ký cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay gồm có:

a) Đơn yêu cầu xóa đăng ký cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay;

b) Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay đã cấp;

c) Văn bản đồng ý xóa đăng ký cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay của bên nhận cầm cố tàu bay, bên nhận thế chấp tàu bay, trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là bên cầm cố, bên thế chấp;

d) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này, Cục Hàng không Việt Nam ghi việc xóa đăng ký vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận xóa đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay cho người yêu cầu xóa đăng ký.

MỤC 3. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP TÀU BIỂN

Điều 24. Hồ sơ, thủ tục đăng ký thế chấp tàu biển

1. Hồ sơ đăng ký thế chấp tàu biển gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tàu biển;

b) Hợp đồng thế chấp tàu biển;

c) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy

quyền.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này, Chi cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải thuộc Cục Hàng hải Việt Nam ghi nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận đăng ký thế chấp tàu biển Việt Nam cho người yêu cầu đăng ký.

Điều 25. Hồ sơ, thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp tàu biển đã đăng ký

1. Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung thế chấp tàu biển đã đăng ký gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp tàu biển đã đăng ký;

b) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tàu biển hoặc văn bản chứng minh nội dung thay đổi;

c) Giấy chứng nhận đăng ký thế chấp tàu biển Việt Nam đã cấp;

d) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này, Chi cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải thuộc Cục Hàng hải Việt Nam ghi nội dung đăng ký thay đổi vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi nội dung thế chấp tàu biển Việt Nam cho người yêu cầu đăng ký.

Điều 26. Hồ sơ, thủ tục đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng tàu biển

1. Hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng tàu biển gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng tàu biển;

b) Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng tàu biển;

c) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền;

d) Giấy chứng nhận đăng ký thế chấp tàu biển Việt Nam đã cấp.

2. Đối với giao dịch bảo đảm bằng tàu biển đã đăng ký thì chậm nhất 15 ngày trước khi tiến hành xử lý tài sản thế chấp, người nhận thế chấp đề nghị xử lý tài sản phải gửi văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp đến tất cả các bên nhận thế chấp khác hoặc phải đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp với Chi cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải, nơi đã đăng ký thế chấp tàu biển đó.

Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này, Chi cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải thuộc Cục Hàng hải Việt Nam ghi nội dung thông báo đó vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng tàu biển cho người yêu cầu đăng ký.

Điều 27. Hồ sơ, thủ tục xóa đăng ký thế chấp tàu biển

1. Hồ sơ xóa đăng ký thế chấp tàu biển gồm có:

a) Đơn đề nghị xóa đăng ký thế chấp tàu biển;

b) Giấy chứng nhận đăng ký thế chấp tàu biển Việt Nam đã cấp;

c) Văn bản đồng ý xóa đăng ký thế chấp tàu biển của bên nhận thế chấp tàu biển, trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là bên thế chấp.

d) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này, Chi cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải thuộc Cục Hàng hải Việt Nam ghi nội dung xóa đăng ký vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam và cấp Giấy chứng nhận xóa đăng ký thế chấp tàu biển Việt Nam cho người yêu cầu xóa đăng ký.

MỤC 4. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 28. Hồ sơ, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm;

b) Hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng bảo đảm có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc các Giấy chứng nhận đã cấp qua các thời kỳ;

d) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các việc sau:

a) Ghi nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm vào Giấy chứng nhận quy định tại điểm c khoản 1 Điều này; vào Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật;

b) Chứng nhận việc đăng ký vào Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm;

c) Trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

Điều 29. Hồ sơ, thủ tục đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký

1. Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài

sản gắn liền với đất đã đăng ký gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký;

b) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm đã ký hoặc văn bản khác chứng minh nội dung thay đổi;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp qua các thời kỳ trong trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã được ghi nhận trên Giấy chứng nhận đó;

d) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

a) Chỉnh lý nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm vào Giấy chứng nhận quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 của Nghị định này; vào Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật;

b) Chứng nhận nội dung đăng ký thay đổi vào Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi;

c) Trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

Điều 30. Hồ sơ, thủ tục đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm;

b) Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm;

c) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các việc sau:

a) Ghi việc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm vào Sổ địa chính và Sổ theo dõi biến động đất đai;

b) Chứng nhận vào Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm;

c) Thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản bảo đảm cho các bên cùng nhận thế chấp đã đăng ký trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ;

d) Lưu giữ một (01) bản Đơn yêu cầu đăng ký và trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký theo phương thức quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

Điều 31. Hồ sơ, thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ xóa đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gồm có:

a) Đơn đề nghị xóa đăng ký giao dịch bảo đảm;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận được cấp qua các thời kỳ;

c) Văn bản đồng ý xóa đăng ký giao dịch bảo đảm của người nhận bảo đảm, trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là bên bảo đảm;

d) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký; trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau đây:

a) Xóa đăng ký trên Giấy chứng nhận và xóa đăng ký trong Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật;

b) Chứng nhận việc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm vào Đơn yêu cầu xóa đăng ký;

c) Trả kết quả cho người yêu cầu xóa đăng ký theo phương thức quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

MỤC 5. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM BẰNG ĐỘNG SẢN, TRỪ TÀU BAY, TÀU BIỂN

Điều 32. Kê khai đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển

1. Thông tin về bên bảo đảm được kê khai như sau:

a) Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức; tên của tổ chức được thành lập, hoạt động theo pháp luật nước ngoài mà tên này đã được đăng ký tại cơ quan nước ngoài có thẩm quyền;

b) Số chứng minh nhân dân đối với cá nhân là công dân Việt Nam; số hộ chiếu đối với cá nhân là người nước ngoài; số thẻ thường trú đối với cá nhân là người không quốc tịch cư trú tại Việt Nam;

c) Mã số thuế đối với tổ chức được thành lập theo pháp luật Việt Nam có đăng ký kinh doanh. Nếu tổ chức không có đăng ký kinh doanh thì kê khai tên đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Thông tin về bên nhận bảo đảm được kê khai như sau:

a) Tên, địa chỉ của bên nhận bảo đảm;

b) Mã số khách hàng thường xuyên của bên nhận bảo đảm, nếu có.

3. Việc kê khai thông tin về tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định tại Điều 33 của Nghị định này.

Điều 33. Mô tả tài sản bảo đảm

1. Người yêu cầu đăng ký có thể mô tả cụ thể hoặc mô tả chung về tài sản. Việc mô tả chung về tài sản không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của đăng ký giao dịch bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ và tài sản này không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc tài sản hình thành trong tương lai thì người yêu cầu đăng ký mô tả chính xác số khung của phương tiện giao thông cơ giới đó.

Điều 34. Hồ sơ, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển

1. Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm;

b) Hợp đồng bảo đảm trong trường hợp đơn yêu cầu đăng ký chỉ có chữ ký, con dấu của một trong các bên tham gia giao dịch bảo đảm;

c) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền, trừ các trường hợp sau đây:

Pháp nhân ủy quyền cho chi nhánh, văn phòng đại diện, văn phòng điều hành của pháp nhân đó yêu cầu đăng ký;

Bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm bao gồm nhiều cá nhân, tổ chức ủy quyền cho một cá nhân hoặc một tổ chức trong số đó yêu cầu đăng ký;

Người yêu cầu đăng ký là khách hàng thường xuyên của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản ghi thời điểm nhận đơn (giờ, phút, ngày, tháng, năm) nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này và nhập thông tin về giao dịch bảo đảm vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm.

Trong trường hợp có một trong các căn cứ từ chối thì Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản từ chối đăng ký và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện theo đúng quy định.

Điều 35. Hồ sơ, thủ tục đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển

1. Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển đã đăng ký gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi;

b) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thay đổi là người được ủy quyền, trừ các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 34 của Nghị định này.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản ghi thời điểm nhận đơn (giờ, phút, ngày, tháng, năm) nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định và nhập thông tin về việc đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm.

Trong trường hợp có một trong các căn cứ từ chối thì Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản từ chối đăng ký và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện theo đúng quy định.

3. Trong trường hợp tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, thì người yêu cầu đăng ký chỉ cần nộp hồ sơ đăng ký lần đầu và không phải đăng ký thay đổi khi thay thế tài sản bảo đảm là hàng hóa cùng loại.

Điều 36. Hồ sơ, thủ tục đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm là động sản, trừ tàu bay, tàu biển

1. Hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm là động sản, trừ tàu bay, tàu biển gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm;

b) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thay đổi là người được ủy quyền, trừ các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 34 của Nghị định này.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản ghi thời điểm nhận đơn (giờ, phút, ngày, tháng, năm) nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này và nhập thông tin về việc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm; gửi cho người yêu cầu đăng ký bản sao đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận việc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm; thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm của bên bảo đảm cho các bên cùng nhận bảo đảm bằng tài sản của bên bảo đảm theo địa chỉ được lưu giữ trong Hệ thống dữ liệu.

Trong trường hợp có một trong các căn cứ từ chối thì Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản từ chối đăng ký và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện theo đúng quy định.

Điều 37. Hồ sơ, thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển

1. Hồ sơ xóa đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển gồm có:

a) Đơn yêu cầu xóa đăng ký giao dịch bảo đảm;

b) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là người được ủy quyền, trừ các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 34 của Nghị định này.

2. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản ghi thời điểm nhận đơn (giờ, phút, ngày, tháng, năm) nếu không có một trong các căn cứ từ chối quy định tại Điều 11 của Nghị định này và nhập thông tin về việc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm; gửi cho người yêu cầu đăng ký bản sao đơn yêu cầu xóa đăng ký có chứng nhận về việc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm.

Trong trường hợp có một trong các căn cứ từ chối thì Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản từ chối xóa đăng ký và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện theo đúng quy định.

MỤC 6. QUY ĐỊNH VỀ ĐĂNG KÝ TRỰC TUYẾN GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Điều 38. Yêu cầu đăng ký trực tuyến giao dịch bảo đảm

1. Cá nhân, tổ chức có quyền đăng ký giao dịch bảo đảm thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến.

2. Đơn yêu cầu đăng ký trực tuyến là thông điệp dữ liệu điện tử và có đầy đủ các nội dung thuộc diện phải kê khai theo mẫu.

Đơn yêu cầu đăng ký trực tuyến có giá trị pháp lý như đơn giấy.

3. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm qua hệ thống đăng ký trực tuyến không có giá trị pháp lý trong các trường hợp sau đây:

a) Đăng ký không đúng thẩm quyền của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 47 của Nghị định này;

b) Nội dung đăng ký vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội.

Điều 39. Tài khoản đăng ký trực tuyến giao dịch bảo đảm

1. Tài khoản đăng ký trực tuyến được dùng để truy cập vào hệ thống đăng ký trực tuyến.

2. Cơ quan quản lý hệ thống đăng ký trực tuyến có trách nhiệm cấp tài khoản đăng ký trực tuyến cho cá nhân, tổ chức, nếu có yêu cầu.

3. Cá nhân, tổ chức có tài khoản đăng ký trực tuyến phải bảo vệ và chịu trách nhiệm về việc sử dụng tài khoản của mình.

Điều 40. Hoạt động của hệ thống đăng ký trực tuyến giao dịch bảo đảm

1. Hệ thống đăng ký trực tuyến phải được vận hành liên tục, an toàn, chính xác.

2. Bộ Giao thông vận tải, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm qua hệ thống trực tuyến đối với tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, các tài sản khác.

Chương III
CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Điều 41. Quyền tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm của các tổ chức, cá nhân

Mọi tổ chức, cá nhân đều có quyền tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm được lưu giữ trong Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm, Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm và Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm.

Điều 42. Các hình thức yêu cầu cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

1. Người tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm nộp đơn yêu cầu đến cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm theo một trong các hình thức sau đây:

a) Trực tiếp nộp đơn hoặc ủy quyền cho người khác nộp đơn yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin;

b) Gửi đơn yêu cầu cung cấp thông tin qua đường bưu điện;

c) Gửi đơn yêu cầu cung cấp thông tin qua hệ thống trực tuyến;

d) Gửi đơn yêu cầu cung cấp thông tin qua fax hoặc gửi qua thư điện tử.

2. Người tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm tự tra cứu thông tin trong hệ thống đăng ký trực tuyến của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 43. Từ chối cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

1. Các trường hợp từ chối cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm:

a) Yêu cầu cung cấp thông tin tại cơ quan không có thẩm quyền cung cấp thông tin;

b) Đơn yêu cầu cung cấp thông tin không hợp lệ;

c) Người yêu cầu cung cấp thông tin không nộp phí cung cấp thông tin.

2. Trong trường hợp từ chối cung cấp thông tin thì cơ quan nhận được đơn yêu cầu

cung cấp thông tin phải lập thành văn bản gửi cho người yêu cầu cung cấp thông tin, trong đó nêu rõ lý do từ chối và hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quy định này không áp dụng trong trường hợp tra cứu thông tin trong hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm trực tuyến.

Điều 44. Thời hạn giải quyết đơn yêu cầu cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có trách nhiệm cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm ngay trong ngày nhận đơn yêu cầu cung cấp thông tin hợp lệ. Trong trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết đơn yêu cầu cung cấp thông tin thì cũng không quá 03 ngày làm việc.

Chương IV
TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM VÀ CƠ QUAN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

Điều 45. Nội dung quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Xây dựng, chỉ đạo thực hiện chiến lược, chính sách phát triển hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm trong phạm vi cả nước.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

3. Tổ chức và quản lý hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm; xây dựng và quản lý các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm; hướng dẫn, đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

4. Xây dựng và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm.

5. Thống kê đăng ký giao dịch bảo đảm, tổng hợp và báo cáo cơ quan có thẩm quyền.

6. Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

7. Hợp tác quốc tế về đăng ký giao dịch bảo đảm.

8. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 46. Nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan trong quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Bộ Tư pháp chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Trình cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm;

b) Chỉ đạo và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm; tổ chức phổ biến, giáo dục pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ có liên quan tổ chức đào tạo, cấp chứng chỉ tốt nghiệp cho cán bộ làm công tác đăng ký giao dịch bảo đảm;

d) Hướng dẫn, chỉ đạo, bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn cho cán bộ làm công tác đăng ký giao dịch bảo đảm;

đ) Quản lý các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp;

e) Chủ trì, phối hợp với các Bộ có liên quan ban hành, quản lý và hướng dẫn việc sử dụng các mẫu đơn, giấy tờ, sổ đăng ký, tổ chức quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm;

g) Thống kê đăng ký giao dịch bảo đảm, tổng hợp và định kỳ hàng năm báo cáo Chính phủ về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm trong phạm vi cả nước;

h) Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm và giải quyết theo thẩm quyền các khiếu nại, tố cáo trong việc thực hiện pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm;

i) Hợp tác quốc tế về đăng ký giao dịch bảo đảm theo thẩm quyền.

3. Bộ Giao thông vận tải trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Ban hành liên tịch với Bộ Tư pháp các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký cầm cố, thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển;

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp trong việc chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra, tổ chức thực hiện việc đăng ký cầm cố, thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển theo quy định của pháp luật;

c) Phối hợp với Bộ Tư pháp ban hành, quản lý và hướng dẫn theo thẩm quyền việc sử dụng các mẫu đơn, giấy tờ, sổ đăng ký, tổ chức quản lý dữ liệu về cầm cố, thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển;

d) Tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn cho cán bộ làm công tác đăng ký cầm cố, thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển và quản lý cơ quan đăng ký cầm cố, thế chấp tàu bay, cơ quan đăng ký thế chấp tàu biển;

đ) Báo cáo định kỳ sáu tháng, hàng năm cho Bộ Tư pháp về việc đăng ký cầm cố, thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển;

e) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về đăng ký cầm cố, thế chấp theo thẩm quyền.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Ban hành liên tịch với Bộ Tư pháp các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Phối hợp với Bộ Tư pháp trong việc chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra, tổ chức thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

c) Phối hợp với Bộ Tư pháp ban hành, quản lý và hướng dẫn theo thẩm quyền việc sử dụng các mẫu đơn, giấy tờ, sổ đăng ký, tổ chức quản lý dữ liệu giao dịch bảo đảm theo thẩm quyền đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Thực hiện quản lý về chuyên môn, nghiệp vụ đối với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

đ) Báo cáo định kỳ sáu tháng, hàng năm cho Bộ Tư pháp về việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh) thực hiện quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Chỉ đạo và tổ chức thực hiện việc đăng ký và quản lý đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất theo quy định của Nghị định này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

b) Xây dựng hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương;

c) Tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn cho cán bộ làm công tác đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Phối hợp với Bộ Tư pháp thực hiện kiểm tra định kỳ các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại địa phương;

đ) Báo cáo định kỳ sáu tháng, hàng năm cho Bộ Tư pháp về việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương;

e) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về đăng ký giao dịch bảo đảm theo thẩm quyền.

Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm tại địa phương.

Điều 47. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

1. Cục Hàng không Việt Nam trực thuộc Bộ Giao thông vận tải thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay.

2. Chi cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải thuộc Cục Hàng hải Việt Nam trực thuộc Bộ Giao thông vận tải thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp tàu biển.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

4. Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển và các tài sản khác không thuộc thẩm quyền đăng ký của các cơ quan quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 48. Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

1. Đăng ký giao dịch bảo đảm; đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký; đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm; sửa chữa sai sót về đăng ký giao dịch bảo đảm; xóa đăng ký về giao dịch bảo đảm.

2. Chứng nhận đăng ký đối với giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản khác; cấp Giấy chứng nhận đăng ký đối với giao dịch bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển và cấp bản sao các văn bản có chứng nhận của cơ quan đăng ký.

3. Cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm.

4. Từ chối đăng ký, từ chối cung cấp thông tin trong trường hợp có căn cứ quy định tại Điều 11 và Điều 43 của Nghị định này.

5. Thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí, phí theo quy định của pháp luật.

6. Quản lý thông tin đăng ký trực tuyến theo thẩm quyền.

7. Cập nhật thông tin về giao dịch bảo đảm vào Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm.

8. Lưu trữ hồ sơ, tài liệu đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 49. Trách nhiệm của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm gây thiệt hại cho cá nhân, tổ chức thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật trong các trường hợp sau:

1. Đăng ký không chính xác nội dung đơn yêu cầu đăng ký;

2. Đăng ký và cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm không đúng thời hạn, trừ trường hợp bất khả kháng;

3. Cung cấp thông tin không đúng với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký;

4. Từ chối đăng ký, từ chối cung cấp thông tin không có căn cứ quy định tại Điều 11 và Điều 43 của Nghị định này.

Điều 50. Nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của người thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm

Người thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm là viên chức hoặc công chức của cơ quan đăng ký quy định tại Điều 47 của Nghị định này, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

1. Tiếp nhận và xử lý hồ sơ đăng ký, đơn yêu cầu cung cấp thông tin hợp lệ; trình thủ trưởng cơ quan đăng ký kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký, đơn yêu cầu cung cấp thông tin;

2. Từ chối tiếp nhận hồ sơ đăng ký, đơn yêu cầu cung cấp thông tin không hợp lệ hoặc không thuộc thẩm quyền của cơ quan đăng ký; hướng dẫn người yêu cầu đăng ký hoàn thiện hồ sơ đăng ký, đơn yêu cầu cung cấp thông tin hoặc gửi văn bản, tài liệu đó đến cơ quan có thẩm quyền;

3. Không được yêu cầu người yêu cầu đăng ký, người tìm hiểu thông tin nộp thêm bất cứ giấy tờ nào khác ngoài hồ sơ theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm;

4. Ghi thời điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký vào đơn yêu cầu đăng ký và Sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký; ghi nội dung của đơn yêu cầu đăng ký vào Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm theo đúng thứ tự tiếp nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ;

5. Người thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm phải thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều này; nếu vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 51. Trách nhiệm phối hợp cung cấp thông tin về tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm với tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự và cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản

1. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự và cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản có trách nhiệm trao đổi, cung cấp thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm.

2. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Giao thông vận tải và Bộ Công an hướng dẫn trình tự, thủ tục trao đổi, cung cấp thông tin giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm với tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự và cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 52. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2010 và thay thế Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10 tháng 3 năm 2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Bãi bỏ các quy định sau đây:

- Điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Các khoản 1, 2, 3, 4 và khoản 6 Điều 64, Điều 153 và Điều 154 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Quy định về thời hạn người sử dụng đất được thế chấp quyền sử dụng đất tại Điều 66 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;

- Quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng rừng sản xuất là rừng trồng tại Điều 36 Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2006 của Chính phủ về thi hành Luật Bảo vệ và Phát triển rừng;

- Điều 19, 20, 21, 22, quy định cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm tại Điều 27, quy định sửa chữa sai sót về giao dịch bảo đảm đã đăng ký tại Điều 28 của Nghị định số 70/2007/NĐ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2007 của Chính phủ về đăng ký quốc tịch và đăng ký các quyền đối với tàu bay dân dụng;

- Điều 17, 18, 19, 20 và 21 Nghị định số 29/2009/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2009 của Chính phủ về đăng ký và mua, bán tàu biển.

Điều 53. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trong trường hợp có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai thì người sử dụng đất vẫn được thực hiện quyền thế chấp.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký thế chấp với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận không tính vào thời hạn đăng ký thế chấp.

2. Hộ gia đình, cá nhân có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp qua các thời kỳ và cư trú tại các xã, thị trấn ở xa huyện lỵ thì được lựa chọn đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc đăng ký thế chấp tại Ủy ban nhân

dân xã, nếu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện ủy quyền đăng ký thế chấp.

Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp tại xã được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản được ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa đăng ký, nhưng vẫn còn thời hạn thực hiện hợp đồng thì được đăng ký theo quy định của Nghị định này.

Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản đã được đăng ký theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải đăng ký lại theo quy định tại Nghị định này.

4. Các quy định về đăng ký trực tuyến, Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm được áp dụng khi hệ thống đăng ký trực tuyến, Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm đi vào hoạt động.

Điều 54. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ Tư pháp có trách nhiệm:

a) Tổ chức thi hành Nghị định này.

b) Tổ chức, hướng dẫn việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tài sản không phải là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển.

c) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển.

d) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Giao thông vận tải, Ngân hàng Nhà nước, Bộ Tài chính và các Bộ, ngành khác có liên quan nghiên cứu, xây dựng Đề án thí điểm đăng ký tập trung các giao dịch bảo đảm, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

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
(Đã ký)
Nguyễn Tấn Dũng

16- THÔNG TƯ LIÊN TỊCH SỐ 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT NGÀY 18-11-2011 CỦA BỘ TƯ PHÁP - BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

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

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;

Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

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 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 93/2008/NĐ-CP ngày 22 tháng 8 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Nghị định số 25/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Nghị định số 19/2010/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2010 và Nghị định số 89/2010/NĐ-CP ngày 16 tháng 8 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 25/2008/NĐ-CP;

Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường thống nhất hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như sau:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn chi tiết về thẩm quyền, hồ sơ, thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Việc cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại Chương III Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định số 83/2010/NĐ-CP), Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT), Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT) và Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP ngày 18 tháng 5 năm 2011 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng

lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm và phí sử dụng dịch vụ khách hàng thường xuyên (sau đây gọi là Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

1. Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

2. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

3. Các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 3. Các trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

2. Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất gồm thế chấp nhà ở, công trình xây dựng khác, vườn cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng.

3. Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

4. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất.

5. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

6. Đăng ký thay đổi, xoá đăng ký thế chấp đối với các trường hợp nêu tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

7. Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp.

Điều 4. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong hoạt động đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Người yêu cầu đăng ký tự kê khai hồ sơ đăng ký và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính đầy đủ, hợp pháp, trung thực và chính xác của các thông tin kê khai trong hồ sơ đăng ký.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đảm bảo nội dung đăng ký thế chấp phù hợp với thông tin được lưu trong hồ sơ địa chính.

3. Trách nhiệm báo cáo về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc báo cáo 06 tháng và hàng năm về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, gửi Sở Tư pháp để Sở Tư pháp tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).

Báo cáo 06 tháng và hàng năm phải được gửi đến Sở Tư pháp chậm nhất là 07 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ báo cáo quy định tại điểm c khoản này;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc báo cáo 06 tháng và hàng năm về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của địa phương do mình quản lý, gửi Bộ Tư pháp (đầu mối là Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm) để tổng hợp, báo cáo Chính phủ.

Báo cáo 06 tháng và hàng năm phải được gửi đến Bộ Tư pháp chậm nhất là 25 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ báo cáo quy định tại điểm c khoản này;

c) Đối với báo cáo 06 tháng, thời điểm lấy số liệu tính từ ngày 01 tháng 10 năm trước đến hết ngày 31 tháng 3 năm sau. Đối với báo cáo hàng năm, thời điểm lấy số liệu tính từ ngày 01 tháng 10 năm trước đến hết ngày 30 tháng 9 năm sau.

4. Ngoài nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại khoản 5 Điều 46 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP, Sở Tư pháp có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Nội vụ và các Sở, ban, ngành khác có liên quan thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra đột xuất hoặc định kỳ 06 tháng và hàng năm các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại địa phương về kết quả thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Rà soát, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế phối hợp trong quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm tại địa phương; quy trình đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phù hợp với các quy định về hồ sơ, thủ tục của Thông tư này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

c) Hướng dẫn, chỉ đạo các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, tổ chức hành nghề công chứng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm;

d) Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí đủ nguồn nhân lực, kinh phí để phục vụ hoạt động quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm tại địa phương; trang bị đầy đủ cơ sở vật chất, khuyến khích ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

đ) Áp dụng các giải pháp nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân tích cực tra cứu thông tin về giao dịch bảo đảm, đẩy mạnh chia sẻ thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm ở địa phương.

Điều 5. Thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh) nơi có đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất, tài sản gắn liền với đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện) thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân trong nước;

người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Điều 6. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký

1. Trong trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ có một trong các loại Giấy chứng nhận đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo Luật Nhà ở năm 2005; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của 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; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 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 thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký ngay trong ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ thì hoàn thành việc đăng ký ngay trong ngày làm việc tiếp theo.

2. Trong trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì việc đăng ký thế chấp được thực hiện trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ.

3. Trong trường hợp hồ sơ đăng ký nộp tại Ủy ban nhân dân xã hoặc tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa của Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thì thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký được tính từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận hồ sơ do Ủy ban nhân dân xã hoặc do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa chuyển đến.

4. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không tính thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc thời gian thực hiện việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 7. Đơn yêu cầu đăng ký

1. Đơn yêu cầu đăng ký phải có đầy đủ chữ ký, con dấu (nếu có) của tổ chức, cá nhân là các bên ký kết hợp đồng thế chấp hoặc người được uỷ quyền, trừ các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp nhà ở, hợp đồng thế chấp tài sản khác gắn liền với đất hoặc hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật thì chỉ cần chữ ký, con dấu của một bên ký kết hợp đồng thế chấp hoặc người được uỷ quyền;

b) Yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký về bên nhận thế chấp, sửa chữa sai sót thông tin về bên nhận thế chấp, yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý

tài sản thế chấp, yêu cầu xóa đăng ký thế chấp đã có chữ ký, con dấu của bên nhận thế chấp;

c) Yêu cầu xóa đăng ký thế chấp có chữ ký, con dấu của bên thế chấp và văn bản đồng ý xóa đăng ký thế chấp của bên nhận thế chấp.

2. Đơn yêu cầu đăng ký chỉ cần chữ ký của Tổ trưởng Tổ quản lý, thanh lý tài sản trong trường hợp Tổ trưởng Tổ quản lý, thanh lý tài sản của doanh nghiệp bị lâm vào tình trạng phá sản là người yêu cầu đăng ký.

Điều 8. Lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Mức lệ phí đăng ký, chế độ thu nộp, quản lý sử dụng lệ phí đăng ký về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP.

Điều 9. Biểu mẫu đăng ký

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải sử dụng các biểu mẫu được ban hành kèm theo Thông tư này.

Chương II
ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục 1. HỒ SƠ ĐĂNG KÝ

Điều 10. Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hoặc thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai

Người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký gồm:

1. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp (*01 bản chính*);

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai có công chứng, chứng thực hoặc có xác nhận theo quy định của pháp luật (*01 bản chính*);

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*01 bản chính*);

4. Giấy phép xây dựng đối với các tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc dự án đầu tư đã được phê duyệt trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực hoặc có xác nhận hoặc tài sản đó không thuộc diện phải xin cấp phép xây dựng, không phải lập dự án đầu tư (*01 bản sao có chứng thực*);

5. Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản ủy quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu.

Điều 11. Hồ sơ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất

1. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó đã được chứng nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất, thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp (*01 bản chính*);

b) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật (*01 bản chính*);

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*01 bản chính*);

d) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản ủy quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu.

2. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó đã hình thành, nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp (*01 bản chính*);

b) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật (*01 bản chính*);

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*01 bản chính*);

d) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản uỷ quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu;

đ) Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 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 (sau đây gọi là Nghị định số 88/2009/NĐ-CP).

Điều 12. Hồ sơ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất

1. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất được tạo lập trên đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà chủ sở hữu tài sản đó đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp (*01 bản chính*);

b) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật (*01 bản chính*);

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê (*01 bản chính*);

d) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản

chính Văn bản ủy quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu.

2. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất được tạo lập trên đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà tài sản đó đã hình thành, nhưng chủ sở hữu tài sản chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp (*01 bản chính*);

b) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật (*01 bản chính*);

c) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản ủy quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu;

d) Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

Điều 13. Hồ sơ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai

1. Trường hợp đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở của tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 61 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP), mà người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký gồm:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp (*01 bản chính*);

b) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hoặc hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật (*01 bản chính*);

c) Giấy phép xây dựng đối với các tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc dự án đầu tư đã được phê duyệt, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực hoặc có xác nhận hoặc tài sản đó không thuộc diện phải xin cấp phép xây dựng, không phải lập dự án đầu tư (*01 bản sao có chứng thực*);

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*01 bản chính*);

đ) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản uỷ quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu.

2. Trường hợp đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở của tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 61 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP , mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký gồm:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp (*01 bản chính*);

b) Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hoặc hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật (*01 bản chính*);

c) Văn bản chứng minh sự thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản về việc đất được dung để tạo lập tài sản gắn liền với đất có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật (*01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực*);

d) Giấy phép xây dựng đối với các tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc dự án đầu tư đã được phê duyệt, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực hoặc có xác nhận hoặc tài sản đó không thuộc diện phải xin cấp phép xây dựng, không phải lập dự án đầu tư (*01 bản sao có chứng thực*);

đ) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản uỷ quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu.

Điều 14. Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Rút bớt, bổ sung hoặc thay thế bên thế chấp, bên nhận thế chấp;

b) Thay đổi tên hoặc thay đổi loại hình doanh nghiệp của một bên hoặc các bên ký kết hợp đồng thế chấp;

c) Rút bớt tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Bổ sung tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

đ) Khi tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã được hình thành.

2. Hồ sơ đăng ký thay đổi gồm:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (*01 bản chính*);

b) Hợp đồng về việc thay đổi trong trường hợp các bên thoả thuận bổ sung, rút bớt tài sản thế chấp, thoả thuận rút bớt, bổ sung, thay thế một trong các bên ký kết hợp đồng thế chấp (*01 bản chính*) hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp thay đổi tên, thay đổi loại hình doanh nghiệp, thay đổi một trong các bên ký kết hợp đồng thế chấp theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*01 bản chính*);

d) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản ủy quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu.

3. Khi bên nhận thế chấp trong nhiều hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có sự thay đổi loại hình doanh nghiệp thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu đăng ký thay đổi đối với tất cả các hợp đồng đó, hồ sơ gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại điểm a, c và d khoản 2 Điều này;

b) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thay đổi loại hình doanh

nghiệp (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính văn bản đó thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu;

c) Danh mục các hợp đồng thế chấp đã đăng ký (*01 bản chính*).

4. Khi có sự thay đổi tên của bên nhận thế chấp mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này hoặc thay đổi bên nhận thế chấp trong nhiều hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu đăng ký thay đổi tên hoặc thay đổi bên nhận thế chấp đối với tất cả các hợp đồng đó, hồ sơ gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại điểm a, c và d khoản 2 Điều này;

b) Hợp đồng về việc thay đổi trong trường hợp các bên thoả thuận thay đổi bên nhận thế chấp (*01 bản chính*) hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp thay đổi tên hoặc thay đổi bên nhận thế chấp theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính văn bản đó thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu;

c) Danh mục các hợp đồng thế chấp đã đăng ký (*01 bản chính*).

5. Trong trường hợp có yêu cầu đăng ký thay đổi tên của bên thế chấp thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu đăng ký thay đổi quy định tại khoản 2 Điều này và một (01) bộ hồ sơ yêu cầu xác nhận thay đổi tên trên 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 29 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

Điều 15. Hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp

Người yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp nộp một (01) bộ hồ sơ gồm:

1. Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp (*01 bản chính*);

2. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp (*01 bản chính*);

3. Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản ủy quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu.

Điều 16. Hồ sơ xoá đăng ký thế chấp

Khi thuộc một trong các trường hợp xóa đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ xoá đăng ký gồm:

1. Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp (*01 bản chính*);

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*01 bản chính*);

3. Văn bản đồng ý xóa đăng ký thế chấp của bên nhận thế chấp trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là bên thế chấp (*01 bản chính*);

4. Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản ủy quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu.

Điều 17. Hồ sơ yêu cầu sửa chữa sai sót nội dung đăng ký thế chấp do lỗi của người thực hiện đăng ký

1. Trong trường hợp phát hiện nội dung chứng nhận đăng ký không chính xác, không đầy đủ hoặc không có nội dung chứng nhận trên Đơn yêu cầu đăng ký, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu sửa chữa sai sót đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi đã thực hiện đăng ký để thực hiện việc sửa chữa sai sót.

2. Hồ sơ yêu cầu sửa chữa sai sót gồm:

a) Đơn yêu cầu sửa chữa sai sót (*01 bản chính*);

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu nội dung đăng ký thế chấp đã ghi trên Giấy chứng nhận đó có sai sót (*01 bản chính*);

c) Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký nếu phần chứng nhận nội dung đăng ký có sai sót (*01 bản chính*);

d) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu sửa chữa sai sót là người được ủy quyền (*01 bản sao có chứng thực*), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản ủy quyền thì chỉ cần nộp 01 bản sao để đối chiếu.

Mục 2. THỦ TỤC ĐĂNG KÝ

Điều 18. Nộp hồ sơ đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký là cá nhân, hộ gia đình, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở nộp hồ sơ đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Người yêu cầu đăng ký là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư ở Việt Nam, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài nộp hồ sơ đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh nơi có đất, tài sản gắn liền với đất.

3. Trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc khu vực nông thôn thì hộ gia đình, cá nhân trong nước được lựa chọn việc nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất, tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp hồ sơ đăng ký nộp tại Ủy ban nhân dân xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

Điều 19. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký

1. Sau khi nhận được hồ sơ yêu cầu đăng ký, người thực hiện đăng ký thực hiện các việc sau đây:

a) Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ từ chối nhận hồ sơ đăng ký và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện theo đúng quy định;

b) Ghi thời điểm nhận hồ sơ (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Phiếu tiếp nhận hồ sơ; ký và ghi rõ họ, tên vào phần cán bộ tiếp nhận hồ sơ;

c) Vào Sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Cấp cho người yêu cầu đăng ký Phiếu tiếp nhận hồ sơ.

2. Trường hợp hồ sơ yêu cầu đăng ký được nộp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa của Ủy ban nhân dân cấp huyện, thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm phải chuyển hồ sơ yêu cầu đăng ký cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngay trong ngày làm việc để giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 20. Đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo, xóa đăng ký

1. Sau khi nhận hồ sơ yêu cầu đăng ký, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp có căn cứ từ chối đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất từ chối đăng ký bằng văn bản và chuyển hồ sơ đăng ký, văn bản từ chối đăng ký cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ để trả lại hồ sơ đăng ký và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện đúng quy định.

3. Trường hợp không có căn cứ từ chối đăng ký thì trong thời hạn quy định tại Điều 6 của Thông tư này, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chứng nhận đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo hoặc xoá đăng ký vào Đơn yêu cầu đăng ký và thực hiện các công việc sau đây:

a) Đối với trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ghi nội dung đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; vào Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật;

b) Đối với trường hợp đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý nội dung đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; vào Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật;

c) Đối với trường hợp đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ghi việc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp vào Sổ Địa chính và Sổ theo dõi biến động đất đai; thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản thế chấp cho các bên cùng nhận thế chấp đã đăng ký trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ;

d) Đối với xóa đăng ký thế chấp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xoá đăng ký trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xoá đăng ký trong Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo, xóa đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉ ghi nội dung đăng ký vào Đơn yêu cầu đăng ký, Sổ Địa chính và Sổ theo dõi biến động đất đai theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều này.

Điều 21. Thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp hồ sơ đăng ký có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003

1. Trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân có một trong các loại giấy tờ quy định tại

khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp theo hướng dẫn tại các Điều 10, 11, 12 và 13 của Thông tư này (không bao gồm Giấy chứng nhận) và một (01) bộ hồ sơ đề nghị 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 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP để Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc đăng ký thế chấp và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

2. Sau khi nhận hồ sơ hợp lệ do cán bộ tiếp nhận hồ sơ chuyển đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

a) Chứng nhận việc đăng ký thế chấp vào Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và trả kết quả đăng ký theo quy định tại Điều 27 của Thông tư này;

b) Thực hiện thủ tục 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 pháp luật.

3. Sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm ghi nội dung đã đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai và trả Giấy chứng nhận đã cấp cho người yêu cầu đăng ký.

4. Trong trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hủy việc đăng ký thế chấp, thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký và không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 49 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP.

Điều 22. Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Trong thời hạn quy định tại Điều 6 của Thông tư này, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

a) Chứng nhận việc đăng ký thế chấp vào Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và trả kết quả đăng ký theo quy định tại Điều 27 của Thông tư này;

b) Thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm ghi nội dung đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Sổ địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai và trả Giấy chứng nhận đó cho người yêu cầu đăng ký.

3. Trong trường hợp quyền sử dụng đất đã được đăng ký thế chấp trước khi tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất khi thực hiện việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất đã cấp.

4. Trong trường hợp đã đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều này, nhưng không đủ điều kiện để được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hủy kết quả đăng ký thế chấp, thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký và không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 49 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP.

Điều 23. Đăng ký thế chấp trong trường hợp bổ sung giá trị nghĩa vụ được bảo đảm

1. Trường hợp bổ sung giá trị nghĩa vụ được bảo đảm mà các bên ký kết hợp đồng thế chấp mới, có hiệu lực độc lập với hợp đồng thế chấp đã đăng ký trước đó thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký thế chấp mới và không phải xóa đăng ký thế chấp trước đó.

2. Trường hợp bổ sung giá trị nghĩa vụ được bảo đảm mà các bên ký kết hợp đồng thế chấp mới thay thế hợp đồng thế chấp đã đăng ký thì người yêu cầu đăng ký thực hiện xóa đăng ký thế chấp trước đó và thực hiện đăng ký thế chấp mới.

3. Trường hợp bổ sung giá trị nghĩa vụ được bảo đảm mà không bổ sung tài sản bảo đảm và các bên ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hoặc ký phụ lục hợp đồng để sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đã đăng ký thì các bên không phải thực hiện đăng ký thay đổi đối với văn bản sửa đổi, bổ sung đó.

Điều 24. Đăng ký thay đổi trong trường hợp thay đổi tên của bên thế chấp

Trong trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký thay đổi tên của bên thế chấp đồng thời với hồ sơ yêu cầu xác nhận thay đổi tên trên Giấy chứng nhận đã cấp thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận thay đổi tên của bên thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ địa chính trước khi thực hiện liên thông thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp.

Điều 25. Chỉnh lý nội dung đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Sổ địa chính và Sổ theo dõi biến động đất đai

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ghi, chỉnh lý nội dung đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Sổ Địa chính và Sổ theo dõi biến động đất đai theo hướng dẫn tại Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT, Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT và Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 26. Sửa chữa sai sót về đăng ký thế chấp do lỗi của người thực hiện đăng ký

1. Trường hợp người thực hiện đăng ký tự phát hiện trong hồ sơ địa chính có sai sót về nội dung đã đăng ký do lỗi của mình thì người thực hiện đăng ký phải kịp thời báo cáo Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) xem xét, quyết định việc chỉnh lý thông tin trong hồ sơ địa chính và gửi văn bản thông báo về việc chỉnh lý thông tin đó cho người yêu cầu đăng ký theo địa chỉ ghi trên đơn yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận được yêu cầu sửa chữa sai sót do người yêu cầu đăng ký phát hiện thì trong thời hạn quy định tại Điều 6 của

Thông tư này, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

a) Đính chính thông tin sai sót về nội dung đăng ký trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai nếu có sai sót trên Giấy chứng nhận;

b) Chứng nhận vào Đơn yêu cầu sửa chữa sai sót;

c) Cấp văn bản đính chính thông tin sai sót về nội dung đăng ký trên Đơn yêu cầu đăng ký nếu có sai sót trên Đơn yêu cầu đăng ký.

3. Việc sửa chữa sai sót do lỗi của người thực hiện đăng ký không thay đổi thời điểm đăng ký thế chấp và người yêu cầu đăng ký không phải nộp lệ phí sửa chữa sai sót.

Điều 27. Trả kết quả đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký trực tiếp nhận kết quả đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa của Ủy ban nhân dân cấp huyện sau khi xuất trình Phiếu hẹn trả kết quả và Giấy biên nhận thu lệ phí đăng ký.

Trong trường hợp có thỏa thuận giữa người yêu cầu đăng ký và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất về phương thức trả kết quả đăng ký thì thực hiện theo phương thức đã thỏa thuận.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả lại cho người yêu cầu đăng ký các loại giấy tờ sau:

a) Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (*01 bản chính*);

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có ghi nội dung đăng ký thế chấp, nội dung đăng ký thay đổi, xóa đăng ký hoặc có nội dung sửa chữa sai sót (*01 bản chính*);

c) Văn bản đính chính sai sót về nội dung đăng ký (*01 bản chính*) trong trường hợp người thực hiện đăng ký tự phát hiện có sai sót trong hồ sơ địa chính do lỗi của mình hoặc Văn bản đính chính sai sót về nội dung đăng ký và Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký có sai sót (*01 bản chính*) trong trường hợp người yêu cầu đăng ký phát hiện sai sót và có Đơn yêu cầu sửa chữa sai sót.

3. Trường hợp việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện cùng với thủ tục 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 pháp luật đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả cho người yêu cầu đăng ký Đơn yêu cầu đăng ký có xác nhận của cơ quan đăng ký thế chấp. Sau khi hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả Giấy chứng nhận đã cấp cho người yêu cầu đăng ký.

4. Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ và nhận kết quả đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành việc đăng ký, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi kết quả đăng ký cho Ủy ban nhân dân xã để trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký.

Điều 28. Lưu hồ sơ đăng ký

1. Hồ sơ lưu về đăng ký thế chấp gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký (*01 bản sao*);

b) Hợp đồng thế chấp (*01 bản chính*);

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có chứng nhận đăng ký thế chấp hoặc văn bản chứng minh sự thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản về việc đất được dùng để tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất (*01 bản sao*);

d) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền (*01 bản sao hoặc 01 bản sao có chứng thực*).

2. 2. Hồ sơ lưu về đăng ký thay đổi gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi có chứng nhận của cơ quan đăng ký (*01 bản sao*);

b) Hợp đồng về việc thay đổi (*01 bản sao*) hoặc văn bản khác chứng minh nội dung thay đổi (*01 bản sao hoặc 01 bản sao có chứng thực*);

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có chứng nhận nội dung thay đổi trong trường hợp nội dung thay đổi đã được ghi nhận trên Giấy chứng nhận (*01 bản sao*);

d) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (*01 bản sao hoặc 01 bản sao có chứng thực*).

3. Hồ sơ lưu về xoá đăng ký thế chấp gồm có:

a) Đơn yêu cầu xoá đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký (*01 bản sao*);

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có chứng nhận xoá đăng ký thế chấp (*01 bản sao*);

c) Văn bản đồng ý xóa đăng ký thế chấp của bên nhận thế chấp trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là bên thế chấp (*01 bản chính*);

d) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (*01 bản sao hoặc 01 bản sao có chứng thực*).

4. Hồ sơ lưu về đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp gồm có:

a) Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo có chứng nhận của cơ quan đăng ký (*01 bản sao*);

b) Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp (*01 bản chính*);

c) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (*01 bản sao hoặc 01 bản sao có chứng thực*).

5. Hồ sơ lưu về sửa chữa sai sót gồm có:

a) Đơn yêu cầu sửa chữa sai sót có chứng nhận của cơ quan đăng ký (*01 bản sao*);

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nội dung sai sót (*01 bản sao*);

c) Đơn yêu cầu đăng ký có sai sót (*01 bản sao*);

d) Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (*01 bản sao hoặc 01 bản sao có chứng thực*).

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2012.

2. Ban hành kèm theo Thông tư này các biểu mẫu sau đây:

a) Mẫu số 01/ĐKTC: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Mẫu số 02/ĐKTĐ: Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký;

c) Mẫu số 03/XĐK: Đơn yêu cầu xoá đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Mẫu số 04/ĐKVB: Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp;

đ) Mẫu số 05/SCSS: Đơn yêu cầu sửa chữa sai sót;

e) Mẫu số 06/BSTS: Trang bổ sung về tài sản thế chấp;

g) Mẫu số 07/BSCB: Trang bổ sung về các bên ký kết hợp đồng thế chấp;

h) Mẫu số 08/DMHĐTC: Danh mục các hợp đồng thế chấp đã đăng ký;

i) Mẫu số 09/STN: Sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

3. Thông tư này thay thế các Thông tư sau đây:

a) Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Thông tư liên tịch số 06/2010/TTLT-BTP-BTNMT ngày 01 tháng 3 năm 2010 sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 30. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo Luật Nhà ở năm 2005; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP mà không có nhu cầu thực hiện 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 tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP thì được sử dụng để đăng ký thế chấp thay cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Thông tư này.

2. Trong trường hợp nội dung hợp đồng tín dụng có điều khoản về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được ký kết trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng thì trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, một trong các bên hoặc các bên ký kết hợp đồng thế chấp nộp hồ sơ đăng ký thế chấp.

Trường hợp yêu cầu đăng ký không đúng thời hạn do lỗi của người yêu cầu đăng ký thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vẫn thực hiện việc đăng ký và người yêu cầu đăng ký chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

3. Trường hợp người yêu cầu đăng ký đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trước ngày Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, nhưng nay có nhu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì không phải xóa đăng ký thế chấp. Sau khi hoàn thành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm ghi nội dung đăng ký thế chấp từ Giấy chứng nhận cũ sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng mẫu Sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp được lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực cho đến khi hết trang ghi trong Sổ; sau đó bắt buộc phải sử dụng mẫu Sổ tiếp nhận được ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 31. Trách nhiệm thi hành

1. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức và chỉ đạo Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, các sở, ban, ngành có liên quan tại địa phương và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì cá nhân, tổ chức phản ánh kịp thời về Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** **THỨ TRƯỞNG** *(Đã ký)* **Nguyễn Mạnh Hiển**	**KT. BỘ TRƯỞNG** **BỘ TƯ PHÁP** **THỨ TRƯỞNG** *(Đã ký)* **Đinh Trung Tụng**

MỤC LỤC

PHẦN THỨ NHẤT
CÁC NGUYÊN TẮC VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

CHƯƠNG I. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI 6
CHƯƠNG II. PHƯƠNG PHÁP, KỸ NĂNG BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI 9
MỤC A. KHÁI NIỆM VỀ CÁC QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH (QUYẾT ĐỊNH CÁ BIỆT) 9
MỤC B. KỸ THUẬT SOẠN THẢO, BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH 13
MỤC C. THỂ THỨC VĂN BẢN 16
MỤC D. SỬA ĐỔI, HỦY BỎ, THAY THẾ QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH 24
CHƯƠNG III. THỦ TỤC GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH HÀNH CHÍNH..... 27
CHƯƠNG IV. MỘT SỐ MẪU VĂN BẢN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI (VĂN BẢN CÁ BIỆT) THÔNG DỤNG 35

PHẦN THỨ HAI
CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐƯỢC ÁP DỤNG PHỔ BIẾN

1- LUẬT ĐẤT ĐAI (Luật số: 45/2013/QH13 ngày 29-11-2013)..... 68

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG 68
CHƯƠNG II QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI 74
CHƯƠNG III ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI 78
CHƯƠNG IV QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 80
CHƯƠNG V GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT 90
CHƯƠNG VI THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ 94

CHƯƠNG VII ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 112
CHƯƠNG VIII TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT VÀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT 120
CHƯƠNG IX HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI 126
CHƯƠNG X CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT 128
CHƯƠNG XI QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT 148
CHƯƠNG XII THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI 164
CHƯƠNG XIII GIÁM SÁT, THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI 165
CHƯƠNG XIV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH 170

2. NGHỊ ĐỊNH SỐ 43/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI..... 172
03- NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHƯ QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT 249
04- NGHỊ ĐỊNH SỐ 45/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT 262
05- NGHỊ ĐỊNH SỐ 46/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC..... 281
06- NGHỊ ĐỊNH SỐ 47/2014/NĐ-CP NGÀY 15-05-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT 305
7- NGHỊ ĐỊNH SỐ 102/2014/NĐ-CP NGÀY 10-11-2014 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI 326
8- THÔNG TƯ SỐ 23/2014/TT-BTNMT NGÀY 19-05-2014 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUY ĐỊNH VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 344
9- THÔNG TƯ SỐ 76/2014/TT-BTC NGÀY 16/6/2014 CỦA BỘ TÀI CHÍNH HƯỚNG DẪN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 45/2014/NĐ-CP NGÀY 15-5-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT 372
10- THÔNG TƯ SỐ 77/2014/TT-BTC NGÀY 16-6-2014 CỦA BỘ TÀI CHÍNH HƯỚNG DẪN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 46/2014/NĐ-CP NGÀY 15-5-2014 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC 400
11- THÔNG TƯ SỐ 02/2015/TT-BTNMT NGÀY 27- 01- 2015 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU

CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 43/2014/NĐ-CP VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2014/NĐ-CP NGÀY 15-5-2014 CỦA CHÍNH PHỦ 426

12-THÔNG TƯ SỐ 07/2015/TT-BTNMT NGÀY 26-02-2015 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUY ĐỊNH VIỆC LẬP PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT; LẬP HỒ SƠ RANH GIỚI SỬ DỤNG ĐẤT; ĐO ĐẠC, LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH; XÁC ĐỊNH GIÁ THUÊ ĐẤT; GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐỐI VỚI CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP 447

13-QUYẾT ĐỊNH SỐ 11/2015/QĐ-TTg NGÀY 03-04-2015 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH VỀ MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐỐI VỚI ĐẤT Ở CÓ NGUỒN GỐC ĐƯỢC GIAO (CẤP) KHÔNG ĐÚNG THẨM QUYỀN TRƯỚC NGÀY 15 THÁNG 10 NĂM 1993 TẠI ĐỊA BÀN CÓ ĐIỀU KIỆN KINH TẾ XÃ HỘI KHÓ KHĂN, ĐẶC BIỆT KHÓ KHĂN, BIÊN GIỚI, HẢI ĐẢO 485

14- THÔNG TƯ LIÊN TỊCH SỐ 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP NGÀY 04-04-2015 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG - BỘ TƯ PHÁP QUY ĐỊNH VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC CHO THUÊ ĐẤT 488

PHẦN PHỤ LỤC.
CÁC VĂN BẢN VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM

15- NGHỊ ĐỊNH SỐ 83/2010/NĐ-CP NGÀY 23-07-2010 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM 495

16- THÔNG TƯ LIÊN TỊCH SỐ 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT NGÀY 18-11-2011 CỦA BỘ TƯ PHÁP - BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HƯỚNG DẪN VIỆC ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 516

HỘI LUẬT GIA VIỆT NAM
NHÀ XUẤT BẢN HỒNG ĐỨC
Địa chỉ: 65 Tràng Thi, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Email: nhaxuatbanhongduc@yahoo.com
Điện thoại: 04.39260024 Fax: 04.39260031

CÁC NGUYÊN TẮC VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

Chịu trách nhiệm xuất bản
Giám đốc
BÙI VIỆT BẮC
Chịu trách nhiệm nội dung
Tổng biên tập
LÝ BÁ TOÀN

Biên tập: Nguyễn Khắc Oánh
Trình bày, minh họa: Đặng Văn Thống
Sửa bản in: Bùi Quang Huy

In 1000 cuốn, khổ 20x28 cm, tại công ty TNHH SX-TM-XNK Tân Minh Hoàng. Địa chỉ: 239/22/2E Tân Quý, Phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP. HCM. Số XNĐKXB: 7833-2016/CXBIPH/48-15/HĐ, Số Quyết định xuất bản: 629/QĐ-NXBHĐ của Nhà xuất bản Hồng Đức cấp ngày 1-4-2016, In xong và nộp lưu chiểu năm 2016.

Mã sách tiêu chuẩn quốc tế (ISBN): 978-604-86-9368-8