PHẦN VĂN BẢN KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT

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

LUẬT
Đất đai

Luật đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở và Điều 121 của Luật đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2009;

2. Luật số 38/2009/QH12 ngày 19 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khóa X, kỳ họp thứ 10;

Luật này quy định về quản lý và sử dụng đất đai[1].

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

---

[1] Luật số 34/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở và Điều 121 của Luật đất đai có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở số 56/2005/QH11 và Điều 121 của Luật đất đai số 13/2003/QH11."

Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản của Luật xây dựng số 16/2003/QH11, Luật đấu thầu số 61/2005/QH11, Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11, Luật đất đai số 13/2003/QH11 và Luật nhà ở số 56/2005/QH11."

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng Luật này bao gồm:

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

2. Người sử dụng đất.

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

Điều 3. Áp dụng pháp luật

1. Việc quản lý và sử dụng đất đai phải tuân theo quy định của Luật này. Trường hợp Luật này không quy định thì áp dụng các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định của Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nhà nước giao đất* là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

2. *Nhà nước cho thuê đất* là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

3. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định* là việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[2] lần đầu cho người đó.

4. *Nhận chuyển quyền sử dụng đất* là việc xác lập quyền sử dụng đất do được người khác chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới.

5. *Thu hồi đất* là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật này.

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

---

[2] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

7. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới.

8. *Hồ sơ địa giới hành chính* là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với địa giới hành chính.

9. *Bản đồ địa giới hành chính* là bản đồ thể hiện các mốc địa giới hành chính và các yếu tố địa vật, địa hình có liên quan đến mốc địa giới hành chính.

10. *Bản đồ hành chính* là bản đồ thể hiện ranh giới các đơn vị hành chính kèm theo địa danh và một số yếu tố chính về tự nhiên, kinh tế, xã hội.

11. *Thửa đất* là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

12. *Hồ sơ địa chính* là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất.

13. *Bản đồ địa chính* là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

14. *Sổ địa chính* là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi người sử dụng đất và các thông tin về sử dụng đất của người đó.

15. *Sổ mục kê đất đai* là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi các thửa đất và các thông tin về thửa đất đó.

16. *Sổ theo dõi biến động đất đai* là sổ được lập để theo dõi các trường hợp có thay đổi trong sử dụng đất gồm thay đổi kích thước và hình dạng thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

17. *Bản đồ hiện trạng sử dụng đất* là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo đơn vị hành chính.

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

19. *Đăng ký quyền sử dụng đất* là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

20.[3] *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho

---

[3] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

21. *Thống kê đất đai* là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.

22. *Kiểm kê đất đai* là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.

23. *Giá quyền sử dụng đất* (sau đây gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất.

24. *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.

25. *Tiền sử dụng đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định.

26. *Tranh chấp đất đai* là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

27. *Hủy hoại đất* là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

28. *Tổ chức sự nghiệp công* là tổ chức do các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thành lập, có chức năng thực hiện các hoạt động dịch vụ công do ngân sách nhà nước chi trả.

Điều 5. Sở hữu đất đai

1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

2. Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau:

a) Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất);

b) Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Định giá đất.

3. Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như sau:

a) Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

c) Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

4. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 6. Quản lý nhà nước về đất đai

1. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai.

2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

a) Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó;

b) Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính;

c) Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

d) Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[4];

g) Thống kê, kiểm kê đất đai;

h) Quản lý tài chính về đất đai;

i) Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;

k) Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

l) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;

---

[4] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

m) Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

n) Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

3. Nhà nước có chính sách đầu tư cho việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại, đủ năng lực, bảo đảm quản lý đất đai có hiệu lực và hiệu quả.

Điều 7. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai

1. Quốc hội ban hành pháp luật về đất đai, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

2. Chính phủ quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc quản lý nhà nước về đất đai.

3. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

4. Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai và quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Điều 8. Quyền hạn và trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân

Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân có quyền hạn và trách nhiệm giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai, phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc bảo đảm thực hiện nghiêm các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 9. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất quy định trong Luật này bao gồm:

1. Các tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất.

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất.

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

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hóa, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

7. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.

Điều 10. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

1.[5] Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có đất để sản xuất; đồng thời có chính sách ưu đãi đầu tư, đào tạo nghề, phát triển ngành nghề, tạo việc làm cho lao động ở nông thôn phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Điều 11. Nguyên tắc sử dụng đất

Việc sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.

---

[5] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh;

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

Điều 12. Khuyến khích đầu tư vào đất đai

Nhà nước có chính sách khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng thành tựu khoa học và công nghệ vào các việc sau đây:

1. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất.

2. Khai hoang, phục hóa, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng.

3. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

Điều 13. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất rừng sản xuất;

d) Đất rừng phòng hộ;

đ) Đất rừng đặc dụng;

e) Đất nuôi trồng thủy sản;

g) Đất làm muối;

h) Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;

c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

đ) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ;

e) Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng;

g) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

i) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

3. Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Điều 14. Căn cứ để xác định loại đất trên thực địa

Việc xác định loại đất trên thực địa theo các căn cứ sau đây:

1. Theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Theo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Theo đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 15. Những hành vi bị nghiêm cấm

Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; hủy hoại đất; không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất.

Nhà nước nghiêm cấm hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái các quy định về quản lý đất đai.

Chương II
QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1
LẬP, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ CÁC LOẠI BẢN ĐỒ VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 16. Địa giới hành chính

1. Chính phủ chỉ đạo việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp trong phạm vi cả nước.

Bộ Nội vụ quy định về trình tự, thủ tục xác định địa giới hành chính, quản lý mốc địa giới và hồ sơ địa giới hành chính.

Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật và định mức kinh tế trong việc cắm mốc địa giới hành chính, lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

2. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa, lập hồ sơ địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

Điều 17. Hồ sơ địa giới hành chính

1. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm:

a) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thành lập đơn vị hành chính hoặc điều chỉnh địa giới hành chính (nếu có);

b) Bản đồ địa giới hành chính;

c) Sơ đồ vị trí các mốc địa giới hành chính;

d) Bảng tọa độ các mốc địa giới hành chính, các điểm đặc trưng trên đường địa giới hành chính;

đ) Bản mô tả tình hình chung về địa giới hành chính;

e) Biên bản xác nhận mô tả đường địa giới hành chính;

g) Phiếu thống kê về các yếu tố địa lý có liên quan đến địa giới hành chính;

h) Biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;

i) Thống kê các tài liệu về địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp dưới.

2. Hồ sơ địa giới hành chính cấp nào được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp đó, Ủy ban nhân dân cấp trên, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp xác nhận; hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Bộ Nội vụ xác nhận.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Điều 18. Bản đồ hành chính

1. Bản đồ hành chính của địa phương nào thì được lập trên cơ sở bản đồ địa giới hành chính của địa phương đó.

2. Việc lập bản đồ hành chính được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc lập bản đồ hành chính các cấp trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính toàn quốc, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Điều 19. Bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính phục vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

4. Bản đồ địa chính được quản lý, lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Điều 20. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại Điều 53 của Luật này để phục vụ cho việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được lập mười năm một lần gắn với kỳ quy hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 24 của Luật này.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập trên bản đồ địa chính gọi là bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

4. Ủy ban nhân dân có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai ở địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương đó.

Ủy ban nhân dân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất của địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất của địa phương đó.

Mục 2
QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 21. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới.

4. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

5. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường.

6. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

7. Dân chủ và công khai.

8. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.

Điều 22. Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

a) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường;

d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất;

đ) Định mức sử dụng đất;

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

g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.

2. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;

c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

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

đ) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

Điều 23. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng đất đai;

b) Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;

c) Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

d) Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án;

đ) Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

e) Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

b) Kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh;

c) Kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp;

d) Kế hoạch khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;

đ) Cụ thể hóa kế hoạch sử dụng đất năm năm đến từng năm;

e) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 24. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là mười năm.

2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là năm năm.

Điều 25. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

3. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thị trấn thuộc huyện.

Ủy ban nhân dân huyện, quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

5. Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là quy hoạch sử dụng đất chi tiết); trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

Kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là kế hoạch sử dụng đất chi tiết).

6. Ủy ban nhân dân cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được trình đồng thời với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 26. Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước do Chính phủ trình.

2. Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

4. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã quy định tại khoản 4 Điều 25 của Luật này.

Điều 27. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Có sự điều chỉnh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất của cấp mình;

d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.

2. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung quy hoạch sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung kế hoạch sử dụng đất.

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

Điều 28. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai theo quy định sau đây:

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương tại trụ sở Ủy ban nhân dân.

2. Cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương tại trụ sở cơ quan và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

3. Việc công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

Điều 29. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương cấp dưới trực tiếp.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức, chỉ đạo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; phát hiện, ngăn chặn các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

2. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi mà Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nếu người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Nhà nước nghiêm cấm mọi hoạt động tự ý xây dựng, đầu tư bất động sản trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất phải thu hồi mà làm thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba năm không được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và công bố.

Điều 30. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trình Chính phủ xét duyệt.

2. Chính phủ quy định cụ thể việc lập, xét duyệt, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

Mục 3
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 31. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 32. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó.

Điều 33. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật này.

2. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

3. Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

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

5. Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

6. Người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

7. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 99 của Luật này.

Điều 34. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở.

2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.

3. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.

6. Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

7. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.

Điều 35. Cho thuê đất

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

a) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật này;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất;

d) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

e) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

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

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

Điều 36. Chuyển mục đích sử dụng đất

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật này được thực hiện như sau:

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

a) Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản;

b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

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

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

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

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) hoặc Ủy ban nhân dân xã nơi có đất.

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật này.

4. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

b) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

c) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

d) Trả tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất;

đ) Việc tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 37. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

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

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được ủy quyền.

Mục 4
THU HỒI ĐẤT

Điều 38. Các trường hợp thu hồi đất

Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất.

3. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả.

4. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất.

5. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

6. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

b) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

7. Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế.

8. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

9. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước.

10. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn.

11. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền.

12. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

Điều 39. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

3. Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.

Điều 40. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ.

Việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật này.

2. Đối với dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

Điều 41. Việc thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi

1. Nhà nước quyết định thu hồi đất và giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành lập để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư.

2. Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án đối với các trường hợp đã có dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất thực hiện việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật này thì đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn được giao cho Ủy ban nhân dân xã quản lý, thuộc khu vực đô thị và khu vực đã được quy hoạch để phát triển đô thị được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

Điều 42. Bồi thường, tái định cư cho người có đất bị thu hồi

1. Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất mà người bị thu hồi đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[6] 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[7] theo quy định tại Điều 50 của Luật này thì người bị thu hồi đất được bồi thường, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 và các điểm b, c, d, đ và g khoản 1 Điều 43 của Luật này.

2. Người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

---

[6] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[7] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở, đất ở cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở. Khu tái định cư được quy hoạch chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Trường hợp không có khu tái định cư thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền và được ưu tiên mua hoặc thuê nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước đối với khu vực đô thị; bồi thường bằng đất ở đối với khu vực nông thôn, trường hợp giá trị quyền sử dụng đất ở bị thu hồi lớn hơn đất ở được bồi thường thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền đối với phần chênh lệch đó.

4. Trường hợp thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất mà không có đất để bồi thường cho việc tiếp tục sản xuất thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền, người bị thu hồi đất còn được Nhà nước hỗ trợ để ổn định đời sống, đào tạo chuyển đổi ngành nghề, bố trí việc làm mới.

5. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi giá trị nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện trong giá trị được bồi thường, hỗ trợ.

6. Chính phủ quy định việc bồi thường, tái định cư cho người có đất bị thu hồi và việc hỗ trợ để thực hiện thu hồi đất.

Điều 43. Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường

1. Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật này;

b) Đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

c) Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng;

d) Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

đ) Đất thuê của Nhà nước;

e) Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[8] quy định tại Điều 50 của Luật này;

g) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra tại khu vực đất bị thu hồi sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

b) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra trước khi có quyết định thu hồi đất mà trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm xây dựng công trình đó;

c) Đất bị thu hồi thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật này.

3. Người bị thu hồi đất quy định tại khoản 1 nhưng không thuộc khoản 2 Điều này được bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất bị thu hồi.

4. Chính phủ quy định việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật này.

Điều 44. Thẩm quyền thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền.

Điều 45. Trưng dụng đất có thời hạn

1. Nhà nước trưng dụng đất có thời hạn trong trường hợp có nhu cầu khẩn cấp của chiến tranh, thiên tai hoặc trong tình trạng khẩn cấp khác.

---

[8] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

Hết thời hạn trưng dụng đất hoặc đã thực hiện xong mục đích trưng dụng đất, Nhà nước trả lại đất và bồi thường thiệt hại cho người bị trưng dụng đất do việc trưng dụng đất gây ra.

2. Chính phủ quy định cụ thể về việc trưng dụng đất.

Mục 5
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT[9], THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Điều 46. Đăng ký quyền sử dụng đất

Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Người đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[10].

2. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

3. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất.

4. Người sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[11] được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất hoặc có thay đổi đường ranh giới thửa đất.

5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

---

[9] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[10] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[11] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

Điều 47. Lập và quản lý hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm:

a) Bản đồ địa chính;

b) Sổ địa chính;

c) Sổ mục kê đất đai;

d) Sổ theo dõi biến động đất đai.

2. Nội dung hồ sơ địa chính bao gồm các thông tin về thửa đất sau đây:

a) Số hiệu, kích thước, hình thể, diện tích, vị trí;

b) Người sử dụng thửa đất;

c) Nguồn gốc, mục đích, thời hạn sử dụng đất;

d) Giá đất, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện và chưa thực hiện;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[12], quyền và những hạn chế về quyền của người sử dụng đất;

e) Biến động trong quá trình sử dụng đất và các thông tin khác có liên quan.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính.

Điều 48. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[13]

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại thống nhất trong cả nước do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành; đối với nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ xác nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản này khi có yêu cầu của chủ sở hữu.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận

---

[12] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[13] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về dân sự trước ngày 01 tháng 8 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này; trường hợp người đã được cấp giấy chứng nhận có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang loại giấy mới theo quy định của Luật này và không phải nộp lệ phí.

Khi chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp chưa được cấp một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản này thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

3. Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 49. Những trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[14]

Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[15] cho những trường hợp sau đây:

1. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[16];

---

[14] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[15] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[16] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

3. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[17].

4. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

6. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

7. Người sử dụng đất quy định tại các điều 90, 91 và 92 của Luật này.

8. Người mua nhà ở gắn liền với đất ở.

9. Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở.

10.[18] Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

Điều 50. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[19] cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[20] và không phải nộp tiền sử dụng đất:

---

[17] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[18] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[19] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[20] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[21] tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

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

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[22] và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất 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 ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[23] và không phải nộp tiền sử dụng đất.

---

[21] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[22] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[23] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[24] và không phải nộp tiền sử dụng đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[25] sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[26] và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[27] thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

---

[24] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[25] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[26] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[27] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[28]; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[29] khi có các điều kiện sau đây:

a) Có đơn đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[30];

b) Được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

Điều 51. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[31] 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[32] đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả.

2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[33] được giải quyết như sau:

---

[28] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[29] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[30] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[31] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[32] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[33] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả;

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở thì phải bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất thì cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[34].

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[35] khi có các điều kiện sau đây:

a) Cơ sở tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động;

b) Có đề nghị bằng văn bản của tổ chức tôn giáo có cơ sở tôn giáo đó;

c) Có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo đó.

Điều 52. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[36]

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

---

[34] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[35] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[36] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cùng cấp.

Chính phủ quy định cụ thể điều kiện được ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cấp tỉnh và cấp huyện là đầu mối tiếp nhận hồ sơ và thực hiện các thủ tục trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 53. Thống kê, kiểm kê đất đai

1. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là xã, phường, thị trấn;

b) Việc thống kê đất đai được tiến hành một năm một lần;

c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành năm năm một lần.

2. Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai lên Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Chính phủ kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai năm năm của cả nước;

d) Chính phủ báo cáo Quốc hội kết quả kiểm kê đất đai năm năm đồng thời với kế hoạch sử dụng đất năm năm của cả nước.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định biểu mẫu và hướng dẫn phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai.

Mục 6
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT

Điều 54. Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai

1. Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất trong các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê;

c) Thuế sử dụng đất;

d) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;

e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

g) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Chính phủ quy định việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 55. Giá đất

Giá đất được hình thành trong các trường hợp sau đây:

1. Do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định giá theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 56 của Luật này.

2. Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

3. Do người sử dụng đất thỏa thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 56. Giá đất do Nhà nước quy định

1. Việc định giá đất của Nhà nước phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp;

b) Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau;

c) Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

2. Chính phủ quy định phương pháp xác định giá đất; khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian; trường hợp phải điều chỉnh giá đất và việc xử lý chênh lệch giá đất liền kề giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này, phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng giá đất cụ thể tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

4. Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm được sử dụng làm căn cứ để tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước.

Điều 57. Tư vấn giá đất

1. Tổ chức có đủ điều kiện, năng lực và được hoạt động dịch vụ về giá đất thì được tư vấn giá đất.

2. Việc xác định giá đất tư vấn phải tuân theo các nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định.

3. Giá đất tư vấn được sử dụng để tham khảo trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai và trong hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.

Điều 58. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

e) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

2. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án, xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.

3. Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

4. Việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá, đấu thầu.

Điều 59. Giá trị quyền sử dụng đất trong tài sản của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và trong tài sản của doanh nghiệp nhà nước

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được tính vào giá trị tài sản giao cho tổ chức đó; tổ chức được giao đất có trách nhiệm bảo toàn quỹ đất.

2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì số tiền đó được ghi vào giá trị vốn của Nhà nước tại doanh nghiệp; doanh nghiệp có trách nhiệm bảo toàn quỹ đất.

3. Khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà doanh nghiệp cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất đó sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.

4. Chính phủ quy định cụ thể việc tính giá trị quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 60. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Người sử dụng đất mà Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư;

b) Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

c) Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

d) Nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch;

đ) Sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai;

e) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Chính phủ quy định cụ thể việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mục 7
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 61. Đất được tham gia thị trường bất động sản

Đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

1. Đất mà Luật này cho phép người sử dụng đất có một trong các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

2. Đất thuê mà trên đó có tài sản được pháp luật cho phép tham gia vào thị trường bất động sản.

Điều 62. Điều kiện để đất tham gia thị trường bất động sản

Đất được tham gia thị trường bất động sản nếu người sử dụng đất đó có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật này.

Đối với trường hợp đất mà Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì phải đầu tư vào đất theo đúng dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 63. Quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản

Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản bằng các biện pháp sau đây:

1. Tổ chức đăng ký hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức đăng ký hoạt động phát triển quỹ đất, đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản.

3. Tổ chức đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản.

4. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.

5. Thực hiện các biện pháp bình ổn giá đất, chống đầu cơ đất đai.

Mục 8
TỔ CHỨC CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Điều 64. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Cơ quan quản lý đất đai cấp nào trực thuộc cơ quan hành chính nhà nước cấp đó.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý hồ sơ địa chính gốc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính, phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ.

Điều 65. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn

1. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

2. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

3. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.

Chương III
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1
THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 66. Đất sử dụng ổn định lâu dài

Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

1. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 4 Điều 71 của Luật này.

3. Đất ở.

4. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này.

6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

7. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại Điều 99 của Luật này.

8. Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

9. Đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 67. Đất sử dụng có thời hạn

Người sử dụng đất được sử dụng đất có thời hạn trong các trường hợp sau đây:

1. Thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 70 của Luật này là hai mươi năm; thời hạn giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật này là năm mươi năm.

Thời hạn cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá hai mươi năm; thời hạn cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá năm mươi năm.

Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

2. Thời hạn sử dụng đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức do được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 bằng một phần hai thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này, sau đó phải chuyển sang thuê đất.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này là không quá chín mươi chín năm.

Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước Việt Nam xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác nếu có nhu cầu sử dụng đất.

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá năm năm; trường hợp cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì thời hạn thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất.

Điều 68. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu

công nghiệp, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Điều 69. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Mục 2
ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 70. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba héc ta đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá mười héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá ba mươi héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba mươi héc ta đối với mỗi loại đất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá năm héc ta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm là không quá năm héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá hai mươi lăm héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là không quá hai mươi lăm héc ta.

5. Hạn mức giao đất 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.

6. Chính phủ quy định cụ thể hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng.

Điều 71. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

1. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng bao gồm đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê; do thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại;

b) Đối với những địa phương chưa giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất;

c) Đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến nay đã sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng;

d) Thời hạn sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 66 và Điều 67 của Luật này.

3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng được quy định như sau:

a) Đất được Nhà nước giao cho cộng đồng dân cư sử dụng để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc thiểu số;

b) Cộng đồng dân cư được giao đất nông nghiệp có trách nhiệm bảo vệ diện tích đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 72. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và được sử dụng vào các mục đích khác theo quy định của Chính phủ.

Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật.

3. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý sử dụng.

Điều 73. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng

1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có dự án đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài có dự án đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư.

2. Doanh nghiệp nhà nước đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không có hiệu quả thì Nhà nước thu hồi đất để giao cho địa phương đưa vào sử dụng theo quy định của Luật này.

Điều 74. Đất chuyên trồng lúa nước

1. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất chuyên trồng lúa nước, hạn chế chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Trường hợp cần thiết phải chuyển một phần diện tích đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích khác thì Nhà nước có biện pháp bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch chuyên trồng lúa nước có năng suất, chất lượng cao.

2. Người sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Điều 75. Đất rừng sản xuất

1. Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp.

Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp.

Đất rừng sản xuất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất được sử dụng diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất rừng sản xuất được kết hợp kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

4. Đất rừng sản xuất tập trung ở những nơi xa khu dân cư không thể giao trực tiếp cho hộ gia đình, cá nhân thì được Nhà nước giao cho tổ chức để bảo vệ và phát triển rừng kết hợp với sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Điều 76. Đất rừng phòng hộ

1. Đất rừng phòng hộ bao gồm:

a) Đất rừng phòng hộ đầu nguồn;

b) Đất rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay;

c) Đất rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển;

d) Đất rừng phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái.

2. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

3. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng.

4. Đất rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ được giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại chỗ có nhu cầu và khả năng để bảo vệ và phát triển rừng.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc giao, giao khoán đất rừng phòng hộ; quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao, được giao khoán đất rừng phòng hộ.

Điều 77. Đất rừng đặc dụng

1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng cho tổ chức quản lý rừng đặc dụng để quản lý, bảo vệ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán ngắn hạn đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho hộ gia đình, cá nhân chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực 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 giao đất, cho thuê đất quyết định giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc giao khoán đất rừng đặc dụng; quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao khoán đất rừng đặc dụng; giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng; cho thuê đất rừng đặc dụng kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

Điều 78. Đất có mặt nước nội địa

Việc sử dụng đất có mặt nước nội địa để nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp được quy định như sau:

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp;

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì việc sử dụng do Chính phủ quy định.

Điều 79. Đất có mặt nước ven biển

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối.

Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển để nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối theo quy định sau đây:

a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;

c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;

d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.

Điều 80. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi bồi ven sông, đất cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất cù lao trên biển.

2. Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đó quản lý.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quản lý và bảo vệ theo quy định của Chính phủ.

3. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển chưa sử dụng được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại.

5. Nhà nước khuyến khích tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng.

Điều 81. Đất làm muối

1. Đất làm muối được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sản xuất muối.

Đất làm muối được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

2. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

3. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.

Điều 82. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Nhà nước khuyến khích hình thức kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối gắn với dịch vụ, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

2. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại bao gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Điều 70 của Luật này; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại;

b) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì phải chuyển sang thuê đất;

c) Trường hợp sử dụng đất do được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận khoán của tổ chức, do hộ gia đình, cá nhân góp vốn thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này.

5. Nghiêm cấm việc lợi dụng hình thức kinh tế trang trại để bao chiếm, tích tụ đất đai không vì mục đích sản xuất.

Mục 3
ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 83. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất

thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại 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; nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 84. Đất ở tại đô thị

1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại.

3. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất ở hoặc cho thuê đất ở tại đô thị trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất ở cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b) Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê;

c) Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của Chính phủ.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho

mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

6. Việc chuyển đất ở sang đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

Điều 85. Đất xây dựng khu chung cư

1. Đất khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ đời sống của những hộ trong nhà chung cư theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường.

3. Chính phủ quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất khu chung cư.

Điều 86. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị bao 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 bao gồm đất chỉnh trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích.

2. Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức việc lập và giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư để chỉnh trang hoặc xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới. Đất cho các dự án này phải được phân bổ đồng bộ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho toàn khu vực, bao gồm đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng, đất ở, đất xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh. Đất cho dự án chỉnh trang, xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới bao gồm đất để mở rộng, xây dựng đường và đất hai bên đường phù hợp với yêu cầu bảo đảm cảnh quan đô thị hiện đại.

4. Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà 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 87. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này.

Điều 88. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công;

b) Đất xây dựng trụ sở của các tổ chức khác do Chính phủ quyết định, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

c) Đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, khoa học và công nghệ, ngoại giao của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công.

2. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất được giao để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.

Điều 89. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đất cho các đơn vị đóng quân;

b) Đất làm căn cứ quân sự;

c) Đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;

d) Đất làm ga, cảng quân sự;

đ) Đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;

e) Đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;

g) Đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;

h) Đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;

i) Đất làm nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;

k) Đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

l) Đất xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong phạm vi địa phương.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh.

3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

Điều 90. Đất khu công nghiệp

1. Đất khu công nghiệp bao gồm đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất.

2. Việc sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

3. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp thì nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển nhượng, thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần

cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

5. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[37] và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

6. Người thuê lại đất trong khu công nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê lại đất cho cả thời gian thuê lại hoặc trả trước tiền thuê lại đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê lại đất đã trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì tổ chức kinh tế có các quyền quy định tại Điều 110 của Luật này, hộ gia đình, cá nhân có các quyền quy định tại Điều 113 của Luật này.

Điều 91. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; đào tạo nhân lực công nghệ cao.

2. Ban quản lý khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất một lần cho toàn khu công nghệ cao, được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

Người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao giao lại đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

---

[37] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu công nghệ cao.

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và khuyến khích tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

5. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[38] và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

Điều 92. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế mở, khu kinh tế cửa khẩu và các khu kinh tế khác được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau trong khu vực riêng biệt nhằm khuyến khích đặc biệt cho các hoạt động đầu tư và xuất khẩu.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế đối với diện tích đất đã thu hồi theo quy hoạch phát triển khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu kinh tế.

Người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

---

[38] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu kinh tế.

4. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế và khuyến khích sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế.

5. Chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu kinh tế được áp dụng đối với từng loại đất theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu kinh tế.

Điều 93. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh.

2. Việc sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác.

Điều 94. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản.

2. Đất để thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản.

Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có giấy phép hoạt động khoáng sản và quyết định cho thuê đất để thăm dò, khai thác khoáng sản hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản; khi kết thúc việc thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất;

d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất.

Điều 95. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm

1. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất để khai thác nguyên liệu và đất để làm mặt bằng để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

2. Đất để khai thác nguyên liệu được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được phép khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thực hiện dự án đầu tư khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có quyết định cho thuê đất vào mục đích khai thác nguyên liệu hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống và ảnh hưởng xấu đến môi trường;

c) Khi kết thúc việc khai thác nguyên liệu, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.

Điều 96. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao.

3. Đất để làm mặt bằng xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này.

Điều 97. 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 xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên

truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.

Điều 98. 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 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt.

2. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 99. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng

1. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước và quỹ đất của địa phương, quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

Điều 100. Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ

1. Việc sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Việc xây dựng, mở rộng các công trình của cộng đồng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 101. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

1. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải quy hoạch thành khu tập trung, xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 102. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản;

c) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

Mục 4
ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 103. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

Điều 104. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục 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 nhận và đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

Chương IV
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 105. Quyền chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[39].

2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 106. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[40];

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Mục 4 Chương II của Luật này.

Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật.

---

[39] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[40] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

Điều 108. Quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Mục 2
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 109. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng các công trình không bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục giao đất không thu tiền sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

Điều 110. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

đ) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 112. 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 các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này;

b) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn

hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 111 của Luật này;

c) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

Mục 3
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 113. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác.

3. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp chuyển nhượng có điều kiện theo quy định của Chính phủ.

4. Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất.

5. Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó.

6. Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này.

7. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh.

8. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Bán, để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua, người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

c) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 113 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 115. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này;

b) Trường hợp chọn hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 114 của Luật này.

Điều 116. Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân trước đây đã cho cơ quan nhà nước mượn đất, nay có nhu cầu sử dụng thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất cho mượn. Hồ sơ gồm có:

a) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này;

b) Giấy tờ cho mượn đất mà các bên đã ký kết tại thời điểm cho mượn đất;

c) Đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, giải quyết. Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì giải quyết theo các phương thức sau đây:

a) Trả lại quyền sử dụng đất đã mượn nếu đất đó chưa giao cho người khác sử dụng;

b) Bồi thường bằng tiền hoặc giao đất mới, chỗ ở mới nếu đất đó đã giao cho người khác sử dụng.

3. Chính phủ quy định cụ thể về việc giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân.

Điều 117. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Mục 4
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 118. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền.

3. Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất.

4. Ngoài các quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này còn được hưởng các quyền theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập; được hưởng các quyền khác ghi trong hợp đồng thuê đất.

Điều 119. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân thì được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm. Người được giao đất, thuê đất tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

c) Cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn thuê đất;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất;

e) Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ; người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[41] theo quy định của Luật này.

Điều 120. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Bán, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm;

c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong thời hạn thuê đất, thuê lại đất đối với trường hợp đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê lại.

Điều 121. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam[42]

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng quy định tại Điều 126 của Luật nhà ở có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

---

[41] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[42] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2009.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

c) 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) Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật Việt Nam;

đ) Cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.

Chương V
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 122. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[43] cho người được giao đất, thuê đất

1. Việc nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin giao đất, thuê đất gồm đơn xin giao đất, thuê đất; dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có dự án đầu tư và bản sao giấy phép đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước.

---

[43] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

2. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[44] theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất;

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[45] cho người được giao đất, thuê đất.

3. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hoàn thành việc giới thiệu địa điểm; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[46] theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất;

b) Căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng và người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ

---

[44] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[45] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[46] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[47] cho người được giao đất, thuê đất.

Điều 123.[48] ***(được bãi bỏ)***

Điều 124. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[49] tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá bảy ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra tờ khai đăng ký, chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[50] đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[51] để chỉnh lý và chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

---

[47] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[48] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[49] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[50] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[51] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

với đất[52] đã chỉnh lý đến nơi đã nhận hồ sơ để trả lại người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 125. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Việc nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[53], dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong thời hạn không quá hai mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; xác định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày người được phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan tiếp nhận hồ sơ trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[54] đã chỉnh lý cho người được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

---

[52] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[53] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[54] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

Điều 126. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Việc nộp hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[55].

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[56].

Trường hợp các bên chuyển đổi phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển đổi thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên chuyển đổi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[57] tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 127. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

---

[55] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[56] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[57] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

a) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[58].

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[59] 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[60].

Trường hợp các bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[61] tại nơi đã nộp hồ sơ.

---

[58] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[59] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[60] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[61] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

Điều 128. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là cho thuê quyền sử dụng đất) được quy định như sau:

a) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[62].

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[63]; trả lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[64] cho người cho thuê đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 129. Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất gồm di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của

---

[62] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[63] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[64] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[65]; trường hợp người được nhận thừa kế là người duy nhất thì hồ sơ thừa kế gồm đơn đề nghị và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[66].

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất gồm văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định của tổ chức tặng cho quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[67].

Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[68] 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[69].

Trường hợp bên nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho bên nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

---

[65] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[66] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[67] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[68] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[69] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người nhận quyền sử dụng đất nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[70] tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 130. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ

1. Việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[71]. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên thế chấp, bên được bảo lãnh là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, bảo lãnh vào hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[72] và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[73] cho bên nhận bảo lãnh, bên nhận thế chấp.

---

[70] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[71] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[72] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[73] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

2. Việc xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, người đã thế chấp, đã được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gửi đơn xin xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh đến nơi đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh và thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[74]; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[75] khi xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[76].

3. Việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ được quy định như sau:

a) Khi bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh; trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác để thu hồi nợ hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật;

---

[74] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[75] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[76] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

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[77], được sử dụng đất theo mục đích đã xác định và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này trong thời hạn sử dụng đất còn lại; đối với đất ở thì người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

Điều 131. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn

1. Việc đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hồ sơ đăng ký góp vốn gồm hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[78]. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, đối với trường hợp đủ điều kiện góp vốn thì thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[79]; trường hợp việc góp vốn phát sinh pháp nhân mới thì gửi hồ sơ đăng ký góp vốn đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

---

[77] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[78] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[79] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

gắn liền với đất[80] để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[81] cho pháp nhân mới đó.

2. Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Một bên hoặc các bên đề nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn; trường hợp liên doanh với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chấp thuận;

c) Bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật này;

d) Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;

đ) Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; bị tuyên bố mất tích; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện;

e) Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.

3. Việc xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất chấm dứt góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này gửi đơn xin xóa đăng ký góp vốn đến nơi đã đăng ký góp vốn;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xóa đăng ký góp vốn, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc xóa đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[82]; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

---

[80] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[81] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[82] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

liền với đất[83] khi chấm dứt góp vốn thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[84] để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[85].

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 bằng quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho doanh nghiệp liên doanh tiếp tục thuê đất; nếu doanh nghiệp liên doanh chấm dứt hoạt động thì Nhà nước thu hồi đất đó;

b) Trường hợp chấm dứt việc góp vốn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó;

c) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước cho thuê đất và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất đó và tài sản đó;

---

[83] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[84] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[85] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

d) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được để thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị tuyên bố mất tích, mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự;

e) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải thể hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Chương VI
THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1
THANH TRA ĐẤT ĐAI

Điều 132. Thanh tra đất đai

1. Thanh tra đất đai là thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra đất đai tại địa phương.

2. Nội dung thanh tra đất đai bao gồm:

a) Thanh tra việc quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác.

3. Thanh tra đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Điều 133. Quyền hạn và trách nhiệm của đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai

1. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có quyền hạn sau đây:

a) Yêu cầu cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan cung cấp tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết cho việc thanh tra;

b) Quyết định tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất không đúng pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định đó, đồng thời báo cáo ngay với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý;

c) Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có trách nhiệm sau đây:

a) Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng thanh tra;

b) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và trình tự, thủ tục thanh tra theo quy định của pháp luật;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận, quyết định của mình;

d) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Điều 134. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra

1. Đối tượng thanh tra có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thi hành công vụ giải thích rõ các yêu cầu về thanh tra;

b) Giải trình trong quá trình thanh tra, tham gia ý kiến về kết luận thanh tra; trường hợp không nhất trí với kết luận thanh tra, quyết định xử lý vi phạm pháp luật của thanh tra đất đai thì có quyền khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

c) Tố cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên vi phạm lợi ích hợp pháp của mình, của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đối tượng thanh tra có nghĩa vụ sau đây:

a) Không được cản trở, gây khó khăn cho đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ;

b) Cung cấp tài liệu, giải trình các vấn đề cần thiết liên quan đến nội dung thanh tra đất đai; chấp hành các quyết định của đoàn thanh tra, thanh tra viên trong quá trình thanh tra và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi kết thúc thanh tra;

c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Mục 2
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 135. 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 xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hòa giải tranh chấp đất đai.

Thời hạn hòa giải là ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận được đơn.

Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Trường hợp kết quả hòa giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển kết quả hòa giải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai.

Điều 136. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết.

2. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[86] hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này được giải quyết như sau:

a) Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết

---

[86] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết; quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng;

b) Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

Điều 137. Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính

1. Tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

a) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì do Quốc hội quyết định;

b) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn thì do Chính phủ quyết định.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm cung cấp các tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết các tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính.

Điều 138. Giải quyết khiếu nại về đất đai

1. Người sử dụng đất có quyền khiếu nại quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Việc giải quyết khiếu nại được thực hiện như sau:

a) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong trường hợp khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng;

b) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân;

c) Thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi hành chính đó. Trong thời hạn bốn mươi lăm ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

3. Việc giải quyết khiếu nại về đất đai quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm trường hợp khiếu nại về quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật này.

Điều 139. Giải quyết tố cáo về đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Mục 3
XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 140. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, hủy hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải chuyển sang thuê đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất mà để đất bị lấn, chiếm, thất thoát thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật đối với giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị lấn, chiếm, thất thoát.

Chính phủ quy định cụ thể các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và biện pháp xử lý hành chính.

Điều 141. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ

tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 142. Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác

Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 140 và Điều 141 của Luật này còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Điều 143. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 144. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[87] thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau:

---

[87] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

a) Đối với vi phạm của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn;

b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

Chương VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH[88]

Điều 145. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Luật này thay thế Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001.

---

[88] Điều 3 của Luật số 34/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở và Điều 121 của Luật đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2009 quy định như sau:

"***Điều 3***

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 9 năm 2009.

2. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Luật; hướng dẫn những nội dung cần thiết khác của Luật này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước."

Điều 6 và Điều 7 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009 quy định như sau:

"***Điều 6***

Chính phủ hướng dẫn thống nhất áp dụng các thuật ngữ có cùng nội dung nhưng có tên gọi khác nhau trong các luật liên quan đến đến đầu tư xây dựng cơ bản.

Điều 7

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

2. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Luật; hướng dẫn những nội dung cần thiết khác của Luật này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước."

Bãi bỏ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam năm 1994.

Điều 146. Hướng dẫn thi hành

1. Chính phủ quy định về thời hạn hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[89] cho người đang sử dụng đất trong phạm vi cả nước. Trong thời hạn này, người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất[90] thì cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này./.

VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

Số: 30/VBHN-VPQH

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2013

CHỦ NHIỆM

Nguyễn Hạnh Phúc

---

[89] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

[90] Cụm từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được thay thế bằng cụm từ "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 6 Điều 4 Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ: Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: 080.44946 – 080.44417
Fax: 080.44517
Email: congbao@chinhphu.vn
Website: http://congbao.chinhphu.vn
In tại: Xí nghiệp Bản đồ 1 - Bộ Quốc phòng

Giá: 10.000 đồng