VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

Văn bản hợp nhất số 45/VBHN-VPQH ngày 28 tháng 02 năm 2025 hợp nhất Luật Đất đai

(Tiếp theo Công báo số 569 + 570)

Chương XI
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

Mục 1
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 153. Các khoản thu ngân sách từ đất đai

1. Các khoản thu ngân sách từ đất đai bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất;

b) Tiền thuê đất;

c) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai;

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

đ) Tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng;

e) Thuế sử dụng đất;

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

h) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

i) Khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

2. Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.

3. Chính phủ quy định chi tiết các điểm a, b, c, d, đ khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 154. Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai

1. Dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai.

2. Dịch vụ đo đạc địa chính.

3. Dịch vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Dịch vụ tư vấn xác định giá đất.

5. Dịch vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Giá đất theo quy định tại Điều 159 và Điều 160 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;

c) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là giá trúng đấu giá;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

đ) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước.

3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;

b) Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật;

c) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

4. Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất quy định tại các điểm a, c và d khoản 3 Điều này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 156. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại;

b) Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn, được điều chỉnh.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 157. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ;

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo; sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật này đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

c) Đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ;

d) Sử dụng đất của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 120 của Luật này;

đ) Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không; đất để làm bãi đỗ xe, xưởng bảo dưỡng phục vụ hoạt động vận tải hành khách công cộng; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm;

e) Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt;

g) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

h) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng sản xuất; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã;

i) Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn;

k) Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an;

l) Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi;

2. Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

3. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2
GIÁ ĐẤT

Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

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

a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;

d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;

đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.

3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

4. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 3 Điều 155 của Luật này trở về trước.

Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh

hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn[11] đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

---

[11] Cụm từ "quy hoạch chi tiết xây dựng" được thay thế bằng cụm từ "quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn" theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

7. Các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 5 Điều này được sử dụng để xác định giá đất cụ thể và xây dựng bảng giá đất.

8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.

9. Việc lựa chọn phương pháp định giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định.

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất;

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn[12];

k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

2. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 160. Giá đất cụ thể

1. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

---

[12] Cụm từ "quy hoạch chi tiết xây dựng" được thay thế bằng cụm từ "quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn" theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

a) Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;

d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 của Luật này;

đ) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

e) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể được quy định như sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật này.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể.

4. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn thì giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 161. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là thủ trưởng các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp huyện làm Phó Chủ tịch Hội đồng; lãnh đạo các phòng ban, tổ chức có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Ủy ban nhân dân cấp huyện có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

4. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể.

5. Nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

6. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại khoản 5 Điều này.

Hội đồng làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng.

Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể được mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham dự cuộc họp thẩm định giá đất.

Điều 162. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn xác định giá đất

1. Tổ chức tư vấn xác định giá đất có các quyền sau đây:

a) Được cung cấp dịch vụ tư vấn xác định giá đất;

b) Được yêu cầu bên thuê tư vấn, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu để phục vụ xác định giá đất theo quy định của pháp luật;

c) Quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất có các nghĩa vụ sau đây:

a) Tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp, trình tự thủ tục định giá đất theo quy định của Luật này và quy định khác của luật có liên quan;

b) Phải độc lập, khách quan, trung thực trong hoạt động tư vấn xác định giá đất;

c) Bảo đảm việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình;

d) Chịu trách nhiệm về chuyên môn trong tư vấn xác định giá đất, tư vấn thẩm định giá đất do mình thực hiện;

đ) Thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

e) Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo kết quả tư vấn xác định giá đất khi có yêu cầu gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính hoặc nơi thực hiện tư vấn xác định giá đất;

g) Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính;

h) Có trách nhiệm thực hiện tư vấn xác định, thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể; cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn xác định giá đất;

k) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tổ chức có đăng ký hoạt động kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá; đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;

b) Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất hoặc 03 thẩm định viên về giá theo quy định của Chính phủ.

Chương XII
HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 163. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước.

2. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai; kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

3. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm các thành phần cơ bản sau đây:

a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;

b) Phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

c) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 164. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin được xây dựng ở trung ương và địa phương, bao gồm tập hợp thiết bị máy chủ, máy trạm, thiết bị kết nối mạng, hệ thống đường truyền, thiết bị bảo đảm an ninh, an toàn, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và thiết bị khác.

2. Phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm các phần mềm hệ thống, phần mềm tiện ích và phần mềm ứng dụng phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 165. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai bao gồm các thành phần sau đây:

a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

b) Cơ sở dữ liệu địa chính;

c) Cơ sở dữ liệu điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

d) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Cơ sở dữ liệu giá đất;

e) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;

g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;

h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng đồng bộ, thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia trong phạm vi cả nước.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 166. Quản lý, vận hành, khai thác và kết nối liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an ninh, an toàn theo quy định của pháp luật.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được quản lý tập trung và được phân cấp quản lý theo trách nhiệm quản lý của cơ quan nhà nước từ trung ương đến địa phương.

3. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, bảo đảm phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai.

4. Cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương được kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được quy định như sau:

a) Dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai có giá trị sử dụng chính thức, tương đương văn bản giấy được cơ quan có thẩm quyền cung cấp;

b) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;

c) Người sử dụng đất được khai thác thông tin của mình trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

d) Tổ chức, cá nhân không thuộc quy định tại điểm b và điểm c khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật;

đ) Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin, dữ liệu về đất đai theo quy định của pháp luật. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân phản hồi, cung cấp, bổ sung thông tin cho cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

e) Việc khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải trả phí khai thác, sử dụng tài liệu đất đai và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về đất đai theo quy định;

g) Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định giá sản phẩm, dịch vụ gia

tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật về giá.

Điều 167. Dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai

1. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai bao gồm dịch vụ hành chính công về đất đai và dịch vụ khác về đất đai được cung cấp cho tổ chức, cá nhân trên môi trường mạng theo quy định của pháp luật. Việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai được quy định như sau:

a) Cơ quan có thẩm quyền cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai phải bảo đảm kết nối liên thông, thuận tiện, đơn giản, an toàn cho cơ quan, tổ chức, cá nhân và phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai;

b) Các hình thức xác nhận của Nhà nước đối với quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân sử dụng đất được thực hiện trên hồ sơ số và xác thực điện tử.

2. Giao dịch điện tử về đất đai bao gồm các giao dịch về đất đai được thực hiện bằng phương tiện điện tử. Giao dịch điện tử về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn triển khai việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai.

Điều 168. Bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

2. Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện.

3. Ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương thực hiện.

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm tiện ích, phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ

sở dữ liệu quốc gia về đất đai và khai thác thông tin, dữ liệu quốc gia về đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 169. Bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật về an toàn thông tin mạng theo cấp độ và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc in, sao, vận chuyển, giao nhận, truyền dữ liệu, lưu giữ, bảo quản, cung cấp thông tin, dữ liệu và hoạt động khác có liên quan đến dữ liệu thuộc phạm vi bí mật nhà nước phải tuân theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

3. Danh mục bí mật nhà nước về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

Điều 170. Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương và xây dựng phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bảo đảm đến năm 2025 đưa Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào vận hành, khai thác;

b) Quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương;

c) Xây dựng, cập nhật dữ liệu đất đai cấp vùng, cả nước và cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai ở trung ương;

d) Tích hợp, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trên phạm vi cả nước;

đ) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với cổng dịch vụ công quốc gia, các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai.

2. Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

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

a) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương, bảo đảm đến năm 2025 kết nối, tích hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

b) Tổ chức quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm tại địa phương, đường truyền kết nối từ địa phương đến trung ương phục vụ xây dựng, vận hành, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

c) Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

d) Thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai tại địa phương.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Chương XIII
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1
THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 171. Đất sử dụng ổn định lâu dài

1. Đất ở.

2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 4 Điều 178 của Luật này.

3. Đất rừng đặc dụng; đất rừng phòng hộ; đất rừng sản xuất do tổ chức quản lý.

4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê.

5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 199 của Luật này; đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại khoản 2 Điều 199 của Luật này.

6. Đất quốc phòng, an ninh.

7. Đất tín ngưỡng.

8. Đất tôn giáo quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật này.

9. Đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh.

10. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt.

11. Đất quy định tại khoản 3 Điều 173 và khoản 2 Điều 174 của Luật này.

Điều 172. Đất sử dụng có thời hạn

1. Trừ các trường hợp quy định tại Điều 171 của Luật này, thời hạn sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm này mà không phải làm thủ tục gia hạn;

b) Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm;

c) Thời hạn giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất được xem xét, quyết định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.

Trường hợp không phải lập dự án đầu tư thì thời hạn sử dụng đất được xem xét trên cơ sở đơn xin giao đất, cho thuê đất nhưng không quá 50 năm;

d) Thời hạn cho thuê đất xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác; thời hạn gia hạn hoặc cho thuê đất khác không quá thời hạn quy định tại khoản này.

2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này. Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

4. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm xử lý tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước. Quá thời hạn 24 tháng kể từ thời điểm hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không xử lý tài sản thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất; trường hợp phải phá dỡ, chủ sở hữu tài sản phải chịu chi phí phá dỡ.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 173. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

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

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

b) Trường hợp chuyển đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê;

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

2. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được xác định theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 172 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Thời hạn sử dụng đất đối với 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 là ổn định lâu dài.

Điều 174. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc gia hạn sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 172 của Luật này.

Trường hợp nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất của cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc nhận quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành mà hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Điều 172 của Luật này mà không phải làm thủ tục gia hạn.

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

Điều 175. Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư

1. Việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư có sử dụng đất khi chưa hết thời hạn sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư;

c) Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

d) Không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 81 của Luật này;

đ) Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;

e) Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Thời hạn sử dụng đất của dự án sau khi được điều chỉnh không quá thời hạn quy định tại điểm c khoản 1 Điều 172 của Luật này.

Mục 2
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 176. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được quy định như sau:

a) Không quá 03 ha cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 02 ha cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho cá nhân không quá 10 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho cá nhân không quá 30 ha đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất là rừng trồng.

4. Cá nhân được giao nhiều loại đất trong các loại đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha; trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng, không quá 25 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi; trường hợp được giao thêm đất rừng sản xuất là rừng trồng thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 ha.

5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho 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 cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Đối với diện tích đất nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký thường trú thì cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cá nhân đó đăng ký thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

7. Diện tích đất nông nghiệp của cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều này.

Điều 177. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 của Luật này.

2. Việc xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các yếu tố sau đây:

a) Điều kiện về đất đai và công nghệ sản xuất;

b) Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

Điều 178. Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

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

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

a) Cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này;

b) Đối với những địa phương chưa thực hiện việc giao đất cho cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất;

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

3. Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật này; được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật này.

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

a) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán, tín ngưỡng của các dân tộc;

b) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 179. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

1. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích đã được lập theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ thì tiếp tục được sử dụng để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Xây dựng các công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang và các công trình công cộng khác do Ủy ban nhân dân cấp xã đầu tư, quản lý, sử dụng; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

b) Bồi thường cho người có đất thu hồi khi xây dựng các công trình quy định tại điểm a khoản này.

3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất

nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm.

4. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 180. Đất nông nghiệp do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng

1. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, trừ trường hợp quy định tại Điều 181 của Luật này phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất. Nội dung phương án sử dụng đất phải xác định rõ diện tích, ranh giới sử dụng, diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát, phê duyệt phương án sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất theo phương án sử dụng đất được phê duyệt; thu hồi diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, giao khoán, cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm để giao, cho thuê đối với tổ chức, cá nhân. Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên cá nhân là người dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương.

Điều 181. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng

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

a) Tổ chức rà soát hiện trạng sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất mà có nguồn gốc nông, lâm trường trên địa bàn về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao, giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp;

b) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương, bao gồm: xác định diện tích đất công ty nông, lâm

nghiệp được tiếp tục sử dụng; diện tích đất bàn giao về địa phương để giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này và để phát triển kinh tế - xã hội theo quy định của pháp luật;

c) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt;

d) Tổ chức việc thu hồi đất để giao Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để quản lý phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương không thuộc điểm c khoản này;

đ) Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của địa phương và tình hình sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp để tiếp tục rà soát, thu hồi phần diện tích đất giữ lại của các công ty nông, lâm nghiệp theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt nhưng không trực tiếp sử dụng mà cho thuê, cho mượn, giao khoán hoặc khoán trắng cho người khác sử dụng trái pháp luật để quản lý theo quy định của pháp luật, thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định tại Điều 16 của Luật này và để phát triển kinh tế - xã hội.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức quản lý, sử dụng quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương vào mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập phương án sử dụng đất đối với diện tích đất quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 Điều này như sau:

a) Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp mà có nguồn gốc là đất được giao, giao khoán, khoán trắng, thuê đất, mượn của nông, lâm trường trước ngày 01 tháng 02 năm 2015 theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này, thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) thì ưu tiên giao cho đối tượng theo quy định tại các điểm c, d và đ khoản này hoặc phải chuyển sang thuê đất;

b) Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất mà có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Luật này;

c) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo tại địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất;

d) Giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất;

đ) Giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích công cộng và các mục đích khác theo quy định của pháp luật;

e) Giao diện tích đất chưa thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 182. Đất trồng lúa

1. Đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại. Đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ 02 vụ lúa trở lên.

2. Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao; bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

3. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ phì của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

4. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải thực hiện các quy định sau đây:

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

b) Nộp một khoản tiền theo quy định của pháp luật để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng;

c) Thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc canh tác đối với diện tích đất trồng lúa liền kề.

5. Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa trở lại theo quy định của pháp luật về trồng trọt; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 183. Đất chăn nuôi tập trung

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

2. Việc sử dụng đất chăn nuôi tập trung phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, quản lý chất thải và biện pháp khác để không ảnh hưởng đến người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

b) Trường hợp sử dụng đất chăn nuôi tập trung mà có xây dựng công trình gắn liền với đất thì phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư chăn nuôi tập trung.

4. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án chăn nuôi tập trung.

Điều 184. Đất rừng sản xuất

1. Nhà nước giao đất rừng sản xuất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng sau đây:

a) Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thường trú trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất là rừng trồng đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất quy định tại điểm b khoản 3 Điều 176 của Luật này; đối với phần diện tích đất rừng sản xuất là rừng trồng vượt hạn mức giao đất thì phải chuyển sang thuê đất;

b) Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng;

c) Đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân đóng trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng;

d) Ban quản lý rừng đặc dụng, ban quản lý rừng phòng hộ đối với diện tích đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ.

2. Nhà nước cho tổ chức kinh tế, doanh nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, cá nhân thuê đất rừng sản xuất theo quy định của Luật này.

3. Người được Nhà nước cho thuê đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên không được chuyển nhượng, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

4. Các đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

5. Nhà nước cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất rừng sản xuất để thực hiện dự án trồng rừng sản xuất.

Điều 185. Đất rừng phòng hộ

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để quản lý, sử dụng, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp cho các đối tượng sau đây:

a) Ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân;

b) Tổ chức kinh tế đối với đất rừng phòng hộ xen kẽ trong diện tích đất rừng sản xuất của tổ chức đó;

c) Cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ;

d) Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ.

2. Các đối tượng được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ quy định tại khoản 1 Điều này được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ quản lý, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

3. Người được Nhà nước giao đất quy định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không được ghi nhận tài sản là tài sản công trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 Điều này, trừ trường hợp ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng, được thực hiện quyền của người sử dụng đất và phải bảo đảm phù hợp với quy định tại khoản 8 Điều 45 của Luật này.

Điều 186. Đất rừng đặc dụng

1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng để quản lý, sử dụng, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp cho các đối tượng sau đây:

a) Ban quản lý rừng đặc dụng;

b) Tổ chức khoa học và công nghệ, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp về lâm nghiệp;

c) Ban quản lý rừng phòng hộ, tổ chức kinh tế, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân;

d) Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có rừng đặc dụng.

2. Căn cứ điều kiện cụ thể, ban quản lý rừng đặc dụng phối hợp với chính quyền địa phương lập dự án di dân, tái định cư trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để di dân ra khỏi phân khu bảo vệ nghiêm ngặt của rừng đặc dụng.

3. Các đối tượng được Nhà nước giao đất rừng đặc dụng quy định tại khoản 1 Điều này được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ quản lý, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

4. Người được Nhà nước giao đất quy định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không được ghi nhận tài sản là tài sản công trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 187. Đất làm muối

1. Đất làm muối được Nhà nước giao cho cá nhân trong hạn mức giao đất quy định tại Điều 176 của Luật này tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp người đang sử dụng đất sử dụng vượt hạn mức giao đất thì phần vượt hạn mức giao đất phải chuyển sang thuê đất.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

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

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

Điều 188. Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm

1. Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức đối với cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp.

Việc sử dụng đất phải bảo đảm cảnh quan, bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên nước.

2. Đối với đất có mặt nước là hồ, đầm thuộc địa bàn nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa bàn nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để san lấp hoặc đào hồ, đầm tạo không gian thu, trữ nước, tạo cảnh quan thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 189. Đất có mặt nước ven biển

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để sử dụng vào các mục đích theo quy định của Luật này.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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

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

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

đ) Bảo vệ chất lượng nước khu vực ven biển; không gây nhiễm mặn các tầng chứa nước dưới đất.

3. Việc giao đất, cho thuê đất có mặt nước ven biển vào các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp mà không phải hoạt động lấn biển phải tuân thủ chế độ sử dụng các loại đất theo quy định của Luật này, quy định của Luật Biển Việt Nam, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và luật khác có liên quan.

Điều 190. Hoạt động lấn biển

1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các hoạt động lấn biển; có chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư thực hiện hoạt động lấn biển theo quy định của pháp luật.

2. Hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh, chủ quyền, quyền chủ quyền, quyền tài phán, lợi ích quốc gia trên biển; phù hợp với quy định của luật khác có liên quan và các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên;

b) Dựa trên cơ sở đánh giá đầy đủ về kinh tế, xã hội, môi trường, bảo đảm phát triển bền vững, đa dạng sinh học, các yếu tố tự nhiên, tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng;

c) Phù hợp với quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn[13];

d) Khai thác, sử dụng hiệu quả tài nguyên biển; bảo đảm hài hòa lợi ích của tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động lấn biển và tổ chức, cá nhân khác có liên quan; bảo đảm quyền tiếp cận với biển của người dân, cộng đồng;

đ) Hoạt động lấn biển phải được lập thành dự án đầu tư hoặc hạng mục của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

3. Hoạt động lấn biển mà có phần diện tích thuộc một trong các khu vực sau đây thì chỉ được thực hiện khi được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư:

a) Khu vực bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được công nhận theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

b) Di sản thiên nhiên theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

c) Vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài - sinh cảnh, khu bảo vệ cảnh quan, vùng đất ngập nước quan trọng đã được công bố theo quy định của pháp luật về đa dạng sinh học, pháp luật về lâm nghiệp;

d) Khu bảo tồn biển, khu bảo vệ nguồn lợi thủy sản, cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá theo quy định của pháp luật về thủy sản;

đ) Khu vực cảng biển, vùng nước trước cầu cảng, vùng quay trở tàu, khu neo đậu, khu chuyển tải, khu tránh bão, vùng đón trả hoa tiêu, vùng kiểm dịch, luồng hàng hải, vùng nước để xây công trình phụ trợ khác theo quy định của pháp luật về hàng hải;

---

[13] Cụm từ "quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị" được thay thế bằng cụm từ "quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn" theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

e) Cửa sông và các khu vực đã được quy hoạch, sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

4. Khu vực biển được xác định để thực hiện hoạt động lấn biển trong quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư thì việc quản lý, sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển như đối với đất đai trên đất liền.

5. Trách nhiệm quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển; thanh tra, kiểm tra hoạt động lấn biển và quản lý khu vực lấn biển theo quy định của pháp luật;

b) Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm quản lý, kiểm tra hoạt động lấn biển; ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật liên quan đến hoạt động lấn biển;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý, giao đất, cho thuê đất để lấn biển, thanh tra, kiểm tra hoạt động lấn biển và quản lý, sử dụng khu vực lấn biển trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

6. Việc giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển được tiến hành đồng thời với việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 191. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

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

2. Việc quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương nào thì do Ủy ban nhân dân cấp huyện đó quản lý;

b) Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước giao, cho thuê đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

3. Nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm điều tra, khảo sát, theo dõi, đánh giá quỹ đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở để có kế hoạch khai thác, sử dụng. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định giao đất, cho thuê đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở cho người có nhu cầu.

5. Việc sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển dựa trên nguyên tắc bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo vệ môi trường, phòng, chống sạt, lở lòng, bờ, bãi sông và phòng chống thiên tai.

Điều 192. Tập trung đất nông nghiệp

1. Tập trung đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất thông qua các phương thức sau đây:

a) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án dồn điền, đổi thửa;

b) Thuê quyền sử dụng đất;

c) Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất.

2. Việc tập trung đất nông nghiệp phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm công khai, minh bạch, tự nguyện, dân chủ, công bằng;

b) Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

c) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung.

Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để thực hiện dồn điền, đổi thửa nhằm tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.

4. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để theo dõi. Trường hợp trong phương án sử dụng đất mà có thay đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp thì phải thỏa thuận với người sử dụng đất về việc hoàn trả đất nông nghiệp sau khi đã tham gia tập trung đất đai. Trường hợp tập trung đất nông nghiệp mà phải điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 219 của Luật này.

5. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tập trung đất nông nghiệp và bảo đảm ổn định quy hoạch đối với diện tích đất nông nghiệp đã tập trung.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 193. Tích tụ đất nông nghiệp

1. Tích tụ đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất thông qua các phương thức sau đây:

a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;

b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Việc tích tụ đất nông nghiệp phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của các tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

b) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan; sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tích tụ đất nông nghiệp và bảo đảm ổn định quy hoạch đối với diện tích đất nông nghiệp đã tích tụ.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 194. Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung

1. Khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung là khu vực thực hiện một hoặc các nhiệm vụ nghiên cứu, thực nghiệm, nuôi, trồng, sản xuất, bảo quản, chế biến, dịch vụ kho bãi cho nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản.

2. Việc sử dụng đất xây dựng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Nhà nước cho thuê đất sử dụng làm khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung theo quy định sau đây:

a) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung để cho thuê lại;

b) Thực hiện dự án khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung.

4. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hằng năm.

5. Người thuê lại đất trong khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này.

6. Người sử dụng đất trong khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 195. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở tại nông thôn là đất để làm nhà ở và mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu vực nông thôn.

2. Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn.

3. Đất ở tại nông thôn 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 thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hóa nông thôn.

4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

Điều 196. Đất ở tại đô thị

1. Đất ở tại đô thị là đất để làm nhà ở và mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu vực đô thị.

2. Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị.

3. 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.

4. Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ quy định của pháp luật về trật tự, an toàn, pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 197. Đất xây dựng khu chung cư

1. Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của người dân trong khu chung cư và đất để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm 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.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 198. Sử dụng đất để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Đất sử dụng để chỉnh trang đô thị bao gồm đất chỉnh trang khu vực nội thành, nội thị hiện có, đất được quy hoạch để mở rộng đô thị.

Đất sử dụng để chỉnh trang 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, đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn.

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

3. Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn trong các trường hợp quy định tại Điều 79 của Luật này.

4. Tổ chức, cá nhân được góp quyền sử dụng đất để 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. Việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do tổ chức, cá nhân đó tự thỏa thuận. Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 219 của Luật này.

Điều 199. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

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

2. Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm các loại đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 9 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Người đại diện cơ quan, tổ chức được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, được thuê và phải sử dụng đất đúng mục đích.

5. Việc quản lý, sử dụng, khai thác quỹ đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản

công thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; những nội dung mà pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công không quy định thì thực hiện theo quy định của Luật này.

Điều 200. Đất quốc phòng, an ninh

1. Đất quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều 78 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh thuộc phạm vi quản lý hành chính của địa phương.

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

4. Trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì mục đích quốc gia, công cộng thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

5. Việc quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với đất là tài sản công của đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an không thuộc trường hợp sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế quy định tại Điều 201 của Luật này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 201. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế

1. Việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được áp dụng cho các đối tượng sau đây:

a) Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân;

b) Doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

2. Đối với đất quốc phòng, an ninh hiện do các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này quản lý, sử dụng khi kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế gắn với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải lập phương án sử

dụng đất trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt và phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm.

Trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức giáo dục; lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân; rèn luyện, tăng gia sản xuất cải thiện đời sống; dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được quy định như sau:

a) Được tổ chức sản xuất, kinh doanh theo phương án đã được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt;

b) Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất và các lợi ích khác theo quy định của pháp luật;

c) Không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

d) Không được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất;

đ) Không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

e) Không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất;

g) Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này không được chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất;

h) Đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt; trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, xử lý tài sản thế chấp, tài sản góp vốn thì chỉ được thực hiện trong nội bộ giữa các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt;

i) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 202. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp

1. Việc quản lý, sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, trong đó có khu công nghệ thông tin tập trung phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, huyện biên giới, huyện đảo mà không thu hút được nhà đầu tư thì Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công lập để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

3. Chủ đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì được quyền chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đất kinh doanh.

Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất.

4. Thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

Trường hợp thời hạn hoạt động của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì chủ đầu tư phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được điều chỉnh thời hạn sử dụng.

5. Người thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này.

6. Chủ đầu tư có trách nhiệm dành quỹ đất đã đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.

Nhà nước có chính sách giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp cho các trường hợp quy định tại khoản này. Khoản tiền thuê lại đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư thông qua việc khấu trừ vào tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để xác định quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.

7. Diện tích đất để xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy hoạch thì được quản lý như đất thương mại, dịch vụ và được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng ngoài khu công nghiệp phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn; bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu công nghiệp.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 203. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng bao gồm:

a) Đất sử dụng cho khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp;

b) Đất sử dụng cho khu giải trí, khu du lịch;

c) Đất sử dụng cho khu đô thị, khu dân cư;

d) Đất sử dụng cho khu hành chính và khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho nhà đầu tư.

2. Việc thành lập, mở rộng khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

3. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trong khu kinh tế thực hiện theo quy định của Luật này.

4. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất thu hồi trong khu kinh tế.

5. Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế thực hiện theo quy định tại Điều 172 của Luật này.

6. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất, kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

7. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế.

8. 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.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 204. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao là đất phục vụ cho hoạt động công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao và pháp luật có liên quan, trong đó có đất khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Việc sử dụng đất cho khu công nghệ cao phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghệ cao phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghệ cao để phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao.

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư nhưng không quá 70 năm.

3. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được ghi trong quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này.

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

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu công nghệ cao.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 205. 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 khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản.

2. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thực hiện theo các quy định sau đây:

a) Có giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về khoáng sản;

b) Có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để khai thác khoáng sản hoặc sử dụng cho các công trình phụ trợ phục vụ hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản. Trường hợp khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt, không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất;

c) Áp dụng biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm trong quá trình sử dụng đất để thăm dò, khai thác khoáng sản. Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

d) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ dự án khai thác khoáng sản, giấy phép khai thác khoáng sản đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu vực hoạt động khoáng sản khi có yêu cầu.

Điều 206. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

2. Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, cá nhân khác, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật này được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khác, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Điều 207. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư

1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành có sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất sử dụng vào mục đích công cộng phải phân định rõ diện tích đất sử dụng không có mục đích kinh doanh và diện tích đất sử dụng có mục đích kinh doanh.

Đối với diện tích đất sử dụng không có mục đích kinh doanh thì Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 của Luật này; đối với diện tích đất sử dụng có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật này.

3. Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư có sử dụng đất theo quy định của Luật này.

4. Chế độ quản lý, sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư phải tuân theo quy định của Luật này và Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất cho lực lượng Công an nhân dân khi có yêu cầu để bảo đảm an ninh, trật tự trong khu vực đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 208. Đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân tại cảng hàng không, sân bay, đất xây dựng công trình kết cấu hạ tầng sân bay và công trình, khu phụ trợ khác của sân bay do Nhà nước sở hữu;

b) Đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không và công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không ngoài quy định điểm a khoản này.

2. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch cảng hàng không, sân bay dân dụng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định sau:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Phần diện tích còn lại sau khi giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì giao cho Cảng vụ hàng không sân bay đó quản lý.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu vực cảng hàng không, sân bay dân dụng.

4. Trường hợp cảng hàng không, sân bay dân dụng thực hiện theo dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư có sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 207 của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 209. Đất dành cho đường sắt

1. Đất dành cho đường sắt bao gồm:

a) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước cho hoạt động thường xuyên trong ga đường sắt;

b) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng, công trình công nghiệp đường sắt;

c) Đất xây dựng công trình dịch vụ liên quan đến vận tải hành khách, vận tải hàng hóa và công trình kinh doanh dịch vụ thương mại khác trong phạm vi đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt.

2. Việc giao đất, cho thuê đất dành cho đường sắt được thực hiện như sau:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm và miễn tiền thuê đất đối với đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

c) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

3. Đối với đất dành cho đường sắt đã được giao, cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thì Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu vực nhà ga đường sắt.

Điều 210. Đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm:

a) Đất xây dựng các công trình, khu vực thuộc trường hợp có hành lang bảo vệ theo quy định của pháp luật có liên quan và hành lang bảo vệ các công trình, khu vực đó;

b) Đất xây dựng công trình quốc phòng, khu quân sự và đất thuộc hành lang bảo vệ, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn của công trình, khu quân sự theo quy định của pháp luật về quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình 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 tuân theo các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và theo quy định của pháp luật; không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn, trừ trường hợp phải di dời theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp việc sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn thì chủ công trình, 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, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn, khu vực, vành đai an toàn và chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; trường hợp đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn bị lấn, bị chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, bị chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

Việc sử dụng đất trong khu vực bảo vệ, vành đai an toàn của công trình quốc phòng và khu quân sự thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.

5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực để tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình, khu vực; công bố công khai mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn; kịp thời xử lý trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 211. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa thì phải được quản lý theo quy định sau đây:

a) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên do tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên;

b) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên chịu trách nhiệm trong việc quản lý diện tích đất này;

c) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan, người có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên kết hợp với mục đích khác phải tuân thủ các yêu cầu theo quy định tại Điều 218 của Luật này, Luật Di sản văn hóa và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Người sử dụng đất trong khu vực bảo vệ của di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh theo quy định của Luật Di sản văn hóa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này nhưng không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích; trường hợp Nhà nước thu hồi đất để quản lý, sử dụng vào mục đích phục hồi, bảo vệ, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh thì được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

Điều 212. Đất tín ngưỡng

1. Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng bao gồm đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 của Luật này; các công trình tín ngưỡng khác.

2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc sử dụng đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại, dịch vụ phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 218 của Luật này.

Điều 213. Đất tôn giáo

1. Đất tôn giáo bao gồm đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và công trình tôn giáo hợp pháp khác.

2. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh.

5. Việc sử dụng đất tôn giáo kết hợp với thương mại, dịch vụ phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 218 của Luật này.

6. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất tôn giáo quy định tại khoản 2 Điều này thì được bố trí địa điểm mới phù hợp với quỹ đất của địa phương và sinh hoạt tôn giáo của các tín đồ.

Điều 214. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt

1. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt phải quy hoạch thành khu tập trung, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, hợp vệ sinh, bảo đảm môi trường và tiết kiệm đất.

2. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt được Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế theo quy định sau đây:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt, để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng lưu giữ tro cốt;

b) Cho thuê đất để xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng.

4. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì Nhà nước giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc đơn vị sự nghiệp công lập để quản lý.

Điều 215. Đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối

1. Đất có mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng ao, hồ, đầm, phá đã được xác định mục đích sử dụng mà không phải mục đích nuôi trồng thủy sản.

2. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối được quản lý, 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, khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hằng năm đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để nuôi trồng thủy sản hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản và phải thực hiện theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước;

c) Nhà nước cho thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi để kết hợp sử dụng với mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản theo thẩm quyền;

d) Nhà nước giao, cho thuê đất trong phạm vi bảo vệ và phạm vi phụ cận đập, hồ chứa nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi cho tổ chức, cá nhân để quản lý, kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật có liên quan và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép theo quy định.

3. Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối 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.

Điều 216. Đất xây dựng công trình ngầm

1. Đất xây dựng công trình ngầm bao gồm đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm và không gian dưới lòng đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

2. Người sử dụng đất được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại không gian dưới lòng đất sau khi được Nhà nước xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn[14], pháp luật về kiến trúc.

3. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các dự án xây dựng công trình ngầm đồng thời có chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

4. Việc sử dụng đất xây dựng công trình ngầm phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững, bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

b) Phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn[15];

c) Bồi thường theo quy định của pháp luật đối với trường hợp gây thiệt hại đến việc sử dụng đất của người sử dụng đất trên bề mặt của công trình ngầm;

d) Việc xây dựng công trình ngầm phải được thực hiện theo dự án đầu tư hoặc hạng mục của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật;

đ) Tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm được thực hiện theo quy định sau đây:

---

[14] Cụm từ "pháp luật về quy hoạch đô thị" được thay thế bằng cụm từ "pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn" theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

[15] Cụm từ "quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị" được thay thế bằng cụm từ "quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn" theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm không nhằm mục đích kinh doanh;

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm nhằm mục đích kinh doanh.

6. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng công trình ngầm được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình ngầm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm và được thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này;

b) Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình ngầm được chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình ngầm dưới mặt đất và thực hiện quyền của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 217. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

1. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý là đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đã được giao đất để quản lý, bao gồm:

a) Đất sử dụng vào mục đích công cộng;

b) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, ao, hồ, đầm, phá;

c) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;

d) Đất có mặt nước chuyên dùng;

đ) Đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;

e) Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;

g) Đất do Nhà nước thu hồi và giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trong các trường hợp tại điểm đ khoản 1 và khoản 3 Điều 82; khoản 2 Điều 82 tại khu vực nông thôn; khoản 5 Điều 86; điểm e khoản 2 Điều 181 của Luật này;

h) Đất giao lại, chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao khi không có nhu cầu sử dụng đất thực hiện trên cơ sở điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế và quy định của pháp luật có liên quan;

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

k) Đất chưa sử dụng.

2. Cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm quản lý, bảo toàn diện tích đất được giao quản lý; việc sử dụng quỹ đất nêu trên thực hiện theo chế độ sử dụng đất tương ứng theo quy định của Luật này.

Điều 218. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích

1. Các loại đất sau đây được sử dụng kết hợp đa mục đích:

a) Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu;

b) Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;

c) Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;

d) Đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh;

đ) Đất có mặt nước được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định tại các điều 188, 189 và 215 của Luật này;

e) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;

g) Đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Luật này được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

2. Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 và đã được xác định tại các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 của Luật này;

b) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;

c) Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

d) Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;

đ) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

e) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

g) Tuân thủ pháp luật có liên quan.

3. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ thì phải chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích kết hợp đó.

4. Các trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại, dịch vụ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp bao gồm:

a) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng: vị trí, diện tích, hình thức sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất;

b) Diện tích, mục đích sử dụng đất kết hợp, thời hạn sử dụng đất kết hợp;

c) Nội dung đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 219. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai

1. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trong khu vực đó theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất;

b) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn;

c) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị.

3. Điều kiện để thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai quy định như sau:

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn[16] đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Có phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được người sử dụng đất thuộc khu vực dự kiến thực hiện đồng thuận và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

4. Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải thể hiện các nội dung sau đây:

a) Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực cần điều chỉnh lại và các bên góp quyền sử dụng đất;

b) Phương án sắp xếp lại đất đai, trong đó phải thể hiện phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng môi trường, tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất đóng góp để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cung cấp dịch vụ công cộng;

c) Vị trí, diện tích đất mà người sử dụng đất được nhận lại sau khi thực hiện phương án điều chỉnh đất đai.

5. Đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có trong khu vực thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được sử dụng như sau:

a) Sử dụng để xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng, dịch vụ công cộng khu dân cư;

b) Đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại sau khi sử dụng đất theo điểm a khoản này. Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để thực hiện dự án.

6. Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải có dự án đầu tư do cộng đồng người sử dụng đất tự thực hiện hoặc liên danh, liên kết với các nhà đầu tư theo quy định của pháp luật để thực hiện.

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

---

[16] Cụm từ "quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị" được thay thế bằng cụm từ "quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn" theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

a) Cung cấp thông tin về hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn[17] đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt liên quan đến khu vực góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được phê duyệt.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 220. Tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau đây:

a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất;

d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

---

[17] Cụm từ "quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị" được thay thế bằng cụm từ "quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn" theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;

c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa.

3. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;

b) Trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, quy định khác của pháp luật có liên quan và phong tục, tập quán tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất.

Điều 221. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương, đăng ký vào hồ sơ địa chính và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.

Điều 222. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho cá nhân cư trú tại địa phương mà chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

4. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng nhiều đất nhưng ít dân để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu khi cho phép chuyển mục đích đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác và nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Chương XIV
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 223. Các thủ tục hành chính về đất đai

1. Các thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

a) Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất;

b) Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;

c) Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thủ tục đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp;

d) Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

đ) Thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất;

e) Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

g) Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;

h) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

i) Thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;

k) Thủ tục hành chính khác về đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 224. Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời, chính xác giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính.

2. Bảo đảm phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính.

3. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đã nộp.

4. Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

5. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Điều 225. Công bố, công khai thủ tục hành chính về đất đai

1. Thủ tục hành chính về đất đai sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố theo quy định của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính.

2. Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

a) Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; cơ quan giải quyết thủ tục hành chính; đối tượng thực hiện thủ tục hành chính;

b) Thời gian giải quyết đối với từng thủ tục hành chính;

c) Thành phần, số lượng hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính;

d) Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng thủ tục hành chính;

đ) Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính;

e) Nội dung khác của bộ thủ tục hành chính (nếu có).

3. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên Cổng Dịch vụ công quốc gia và cổng dịch vụ công cấp Bộ, cấp tỉnh, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã.

Điều 226. Trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp trong chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, bảo đảm thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các thủ tục hành chính khác có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện thủ tục hành chính tại địa phương; quy định việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan ở địa phương để giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và thủ tục hành chính khác có liên quan; tổ chức thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử.

3. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định và công khai kết quả giải quyết thủ tục hành chính.

Điều 227. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định của Luật này được thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

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

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm sau đây:

a) Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất;

b) Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất; tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất.

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

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

Điều 228. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

Các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất;

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm sau đây:

a) Rà soát, kiểm tra hồ sơ, tổ chức trích đo, trích lục; trường hợp tổ chức, cá nhân đề nghị giao đất, cho thuê đất còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì hướng dẫn bổ sung giấy tờ;

b) Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

3. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất;

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

Điều 229. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc chuẩn bị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của khu đất, thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

d) Căn cứ đề nghị của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

5. Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

a) Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

c) Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

6. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương XV
GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI; THANH TRA, KIỂM TRA, KIỂM TOÁN; GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1
GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ ĐỐI VỚI QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 230. Giám sát của Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng nhân dân các cấp đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát đối với việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Điều 231. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Công dân tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Việc giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

3. Nội dung giám sát của công dân trong quản lý, sử dụng đất đai bao gồm:

a) Việc lập, điều chỉnh, công bố công khai, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai; định giá đất;

e) Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

4. Hình thức giám sát của công dân trong quản lý, sử dụng đất đai bao gồm:

a) Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết;

b) Gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát.

5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được phản ánh, kiến nghị của công dân, tổ chức đại diện cho người dân có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức tiếp nhận, phân loại; kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền;

b) Chuyển đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong trường hợp không thuộc thẩm quyền;

c) Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh, kiến nghị.

Điều 232. Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là việc sử dụng các thông tin trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai, hoạt động giám sát để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai; hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương.

2. Nội dung theo dõi và đánh giá bao gồm:

a) Việc tổ chức, triển khai thi hành pháp luật về đất đai đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai;

b) Việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất;

c) Hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường;

d) Kiểm tra, giám sát thực tế đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.

3. Việc theo dõi và đánh giá được thực hiện định kỳ hằng năm.

4. Trách nhiệm theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; việc sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và các dự án có quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai đối với cấp huyện trực thuộc; đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai đối với cấp xã trực thuộc; đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp huyện;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp xã.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 233. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là một bộ phận của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và thông tin khác được thu thập từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước, bao gồm:

a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giá đất và thuế sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật về đất đai; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về đất đai của các cơ quan hành chính nhà nước;

b) Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;

c) Thông tin từ quá trình giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai của công dân; Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các tổ chức khác có liên quan;

d) Thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp công nghệ gồm chụp ảnh mặt đất từ vệ tinh, máy bay và phương tiện bay khác; thu nhận bằng điều tra thực địa và phương tiện kỹ thuật khác;

đ) Thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai vào Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; giúp Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai.

3. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

Mục 2
THANH TRA, KIỂM TRA, KIỂM TOÁN, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 234. Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai, kiểm toán đất đai

1. Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

2. Kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai nhằm đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai; nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

3. Trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai trên phạm vi cả nước;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức kiểm tra chuyên ngành đất đai.

4. Nội dung thanh tra, kiểm tra về đất đai bao gồm:

a) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan;

c) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

5. Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý, sử dụng đất đai;

b) Đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật đất đai; phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

6. Nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, công chức làm công tác thanh tra về đất đai, quy trình, thủ tục tiến hành thanh tra về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

7. Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Luật Kiểm toán nhà nước và quy định khác của pháp luật có liên quan.

8. Chính phủ quy định chi tiết về kiểm tra chuyên ngành đất đai.

Điều 235. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật.

2. Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại Điều 236 của Luật này, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp được thực hiện như sau:

a) Sau khi nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai;

b) Thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, công chức làm công tác địa chính, người sinh sống lâu năm biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất tranh chấp (nếu có). Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện tổ chức, cá nhân khác tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai;

c) Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai;

d) Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia hòa giải và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp;

đ) Trường hợp hòa giải không thành mà một hoặc các bên tranh chấp không ký vào biên bản thì Chủ tịch Hội đồng, các thành viên tham gia hòa giải phải ký vào biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và gửi cho các bên tranh chấp.

3. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án và pháp luật về tố tụng dân sự. Hòa giải tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan tới đất đai bằng hòa giải thương mại thực hiện theo pháp luật về hòa giải thương mại.

4. Đối với trường hợp hòa giải tranh chấp đất đai quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này mà hòa giải thành và có thay đổi hiện trạng về ranh giới, diện tích, người sử dụng đất thì trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, các bên tham gia hòa giải phải gửi văn bản công nhận kết quả hòa giải thành đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

5. Đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thì không thực hiện quy định tại khoản 2 Điều này. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện theo quy định tại 0 của Luật này.

Điều 236. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

1. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây

dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này thì các bên tranh chấp được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

3. Trường hợp các bên tranh chấp lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết tranh chấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có hiệu lực thi hành.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật

về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Quyết định giải quyết của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có hiệu lực thi hành.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường khi giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 3 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên nghiêm chỉnh chấp hành. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất tranh chấp ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

5. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại.

6. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai khi được Tòa án, Trọng tài thương mại Việt Nam yêu cầu để làm căn cứ cho giải quyết tranh chấp đất đai.

7. Chính phủ quy định chi tiết việc giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Điều này.

Điều 237. Giải quyết khiếu nại, khởi kiện về quản lý đất đai

1. Người sử dụng đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết khiếu nại về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Điều 238. Giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

Mục 3
XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 239. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 240. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây:

a) Lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất;

c) Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết các hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ mà bị xử lý kỷ luật quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 241. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm sau đây:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời theo thẩm quyền đối với các hành vi không đăng ký đất đai; lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; chuyển, nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật và hành vi vi phạm pháp luật đất đai khác của người sử dụng đất.

2. Người đứng đầu cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.

3. Công chức làm công tác địa chính cấp xã; công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp khi thi hành công vụ có trách nhiệm phát hiện và đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 242. Tiếp nhận và xử lý vi phạm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp, công chức làm công tác địa chính ở cấp xã vi phạm trong quản lý đất đai thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

a) Đối với vi phạm của công chức làm công tác địa chính ở cấp xã thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Đối với 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 30 ngày kể từ ngày nhận được kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo kết quả giải quyết bằng văn bản cho người có kiến nghị biết.

Chương XVI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Mục 1
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC LUẬT, NGHỊ QUYẾT CỦA QUỐC HỘI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI

Điều 243. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 15/2023/QH15, Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 28/2023/QH15[18]

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 24 như sau:

"2. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

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

b) Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất;

c) Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất trong thời kỳ mới;

d) Định hướng sử dụng đất quốc gia, vùng kinh tế - xã hội, tầm nhìn sử dụng đất đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

đ) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh;

e) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch.".

---

[18] Điều này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2023/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

2. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 25 như sau:

a) Sửa đổi đoạn mở đầu khoản 4 như sau:

"4. Quy hoạch sử dụng tài nguyên quốc gia, trừ quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh, bao gồm những nội dung sau đây:".

b) Bổ sung khoản 4a vào sau khoản 4 như sau:

"4a. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

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

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia; nhiệm vụ quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;

c) Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh cho từng kỳ kế hoạch 05 năm;

d) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.".

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

"7. Chính phủ quy định chi tiết nội dung quy hoạch ngành quốc gia tại các khoản 3, 4, 4a, 5, và 6 Điều này; quy định việc tích hợp quy hoạch vào quy hoạch ngành quốc gia.

Việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành để triển khai các nội dung quy định tại các khoản 3, 4, 4a, 5, và 6 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.".

3. Sửa đổi, bổ sung điểm l khoản 2 Điều 27 như sau:

"l) Định hướng sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;".

4. Bổ sung quy hoạch số thứ tự 1a vào trước số thứ tự 1 của Phụ lục II về Danh mục các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành như sau:

STT	TÊN QUY HOẠCH	VĂN BẢN QUY ĐỊNH
1a.	Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	Luật Đất đai số 31/2024/QH15

Điều 244. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 44 của Luật Thủy sản số 18/2017/QH14[19]

"4. Thời hạn giao khu vực biển để nuôi trồng thủy sản không quá 50 năm, được tính từ ngày quyết định giao khu vực biển có hiệu lực. Khi hết thời hạn giao, tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng khu vực biển đã được giao để nuôi trồng thủy sản được Nhà nước xem xét gia hạn có thể gia hạn nhiều lần nhưng tổng thời gian gia hạn không quá 20 năm. Thời hạn giao khu vực biển cho tổ chức, cá nhân Việt Nam thực hiện nhiệm vụ khoa học và công nghệ phục vụ nuôi trồng thủy sản không quá thời hạn nhiệm vụ khoa học và công nghệ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.".

Điều 245. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 21/2017/QH14, Luật số 47/2019/QH14 và Nghị quyết số 96/2023/QH15[20]

1. Sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 3 Điều 19 như sau:

"h) Thông qua quy hoạch sử dụng đất của tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác, bảo vệ môi trường trong phạm vi được phân quyền.".

2. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 26 như sau:

"a) Thông qua kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trung hạn và hằng năm của huyện, quy hoạch sử dụng đất của huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;".

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 40 như sau:

"2. Thông qua kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định của Luật Đất đai trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.".

4. Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 Điều 42 như sau:

---

[19] Điều này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2023/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

[20] Điều này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2023/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

"2a. Phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện trực thuộc theo quy định của Luật Đất đai.".

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 129 như sau:

"**Điều 129. Thẩm quyền quyết định thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính, đặt tên, đổi tên đơn vị hành chính**

1. Quốc hội quyết định thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh; đặt tên, đổi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh.

2. Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết định thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã; đặt tên, đổi tên đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã.

3. Chính phủ trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết định việc thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính; đặt tên, đổi tên đơn vị hành chính quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.".

Điều 246. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 106 của Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2014/QH13, Luật số 23/2018/QH14, Luật số 67/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15[21]

Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 106 như sau:

"4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà đủ điều kiện nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu thì cơ quan thi hành án có trách nhiệm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được cấp giấy chứng nhận mà không thu hồi được giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan thi hành án có trách nhiệm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật.".

---

[21] Điều này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2023/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

Điều 247. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13[22]

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 như sau:

"1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất.".

Điều 248. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 14 như sau:

"1. Phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Không chuyển mục đích sử dụng rừng tự nhiên sang mục đích khác, trừ các dự án sau đây: dự án quan trọng quốc gia; dự án phục vụ quốc phòng, an ninh; dự án cấp thiết khác theo tiêu chí do Chính phủ quy định.".

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 như sau:

"1. Kế hoạch giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của Ủy ban nhân dân cấp huyện được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.".

3. Bổ sung điểm đ vào sau điểm d khoản 2 Điều 16 như sau:

"đ) Ban quản lý rừng đặc dụng đối với rừng phòng hộ xen kẽ trong diện tích rừng đặc dụng.".

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 19 như sau:

"1. Phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.".

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 20 như sau:

"**Điều 20. Thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác**

---

[22] Điều này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2023/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, trừ trường hợp thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí.”.

6. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 23 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau:

“a) Giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, thu hồi rừng đối với tổ chức, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;”;

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện được quy định như sau:

a) Giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Giao rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đối với cộng đồng dân cư;

c) Thu hồi rừng đối với trường hợp thu hồi đất có rừng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai.”.

7. Sửa đổi, bổ sung tên điều, khoản 5 và bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 Điều 53 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tên Điều 53 như sau:

“**Điều 53. Hoạt động nghiên cứu khoa học, giảng dạy, thực tập, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu trong rừng đặc dụng**”;

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 và bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 như sau:

“5. Được xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí. Trình tự, thủ tục xây dựng, thẩm định và phê duyệt đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và quản lý xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đặc dụng thực hiện theo Quy chế quản lý rừng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu trong rừng đặc dụng quy định như sau:

a) Chủ rừng xây dựng phương án nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu trong rừng đặc dụng trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Chủ rừng tự tổ chức, hợp tác, liên kết hoặc cho tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng để nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu hoặc để tổ chức hoạt động nghiên cứu khoa học;

c) Hoạt động nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu trong rừng đặc dụng thực hiện theo Quy chế quản lý rừng và quy định khác của pháp luật có liên quan.".

8. Sửa đổi, bổ sung tên điều, khoản 5 và bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 Điều 56 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tên Điều 56 như sau:

"**Điều 56. Hoạt động nghiên cứu khoa học, giảng dạy, thực tập, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và nuôi, trồng phát triển cây dược liệu trong rừng phòng hộ"**;

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 và bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 như sau:

"5. Được xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí. Trình tự, thủ tục xây dựng, thẩm định và phê duyệt đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và quản lý xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phòng hộ thực hiện theo Quy chế quản lý rừng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Nuôi, trồng phát triển cây dược liệu trong rừng phòng hộ quy định như sau:

a) Chủ rừng xây dựng phương án nuôi, trồng phát triển cây dược liệu trong rừng phòng hộ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Chủ rừng tự tổ chức, hợp tác, liên kết hoặc cho tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng để nuôi, trồng phát triển cây dược liệu hoặc để tổ chức hoạt động nghiên cứu khoa học;

c) Hoạt động nuôi, trồng phát triển cây dược liệu trong rừng phòng hộ thực hiện theo Quy chế quản lý rừng và quy định khác của pháp luật có liên quan.".

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 60 như sau:

"4. Được tự tổ chức, hợp tác, liên doanh, liên kết hoặc cho tổ chức, cá nhân thuê rừng, thuê môi trường rừng phù hợp với quyền của chủ rừng để kinh doanh du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí hoặc nuôi, trồng phát triển cây dược liệu hoặc để tổ chức hoạt động nghiên cứu khoa học nhưng không được ảnh hưởng đến mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.".

Điều 249. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12[23]

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 như sau:

"3. Giá của 01 m^2 đất là giá đất theo bảng giá đất tương ứng với mục đích sử dụng và được ổn định theo chu kỳ 05 năm.".

Điều 250. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 72/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15, Luật số 05/2022/QH15, Luật số 08/2022/QH15, Luật số 09/2022/QH15, Luật số 20/2023/QH15, Luật số 26/2023/QH15, Luật số 27/2023/QH15 và Luật số 28/2023/QH15[24]

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 29 như sau:

"3. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của Luật Đất đai;

b) Chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm khi thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.".

Điều 251. Bãi bỏ một số điều của các luật, nghị quyết của Quốc hội có liên quan đến đất đai

1.[25] Bãi bỏ một số điều của các luật có liên quan đến đất đai như sau:

a) Bãi bỏ khoản 3 Điều 36 và khoản 2 Điều 86 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 07/2022/QH15;

---

[23] Điều này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2023/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

[24] Điều này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2023/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

[25] Khoản này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2023/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

b) Bãi bỏ khoản 1 Điều 12 của Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 16/2023/QH15.

2.[26] Bãi bỏ Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Mục 2
HIỆU LỰC THI HÀNH, QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP[27]

Điều 252. Hiệu lực thi hành

---

[26] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

[27] Điều 5 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 quy định như sau:

"*Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.*".

Điều 58 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

"***Điều 58. Hiệu lực thi hành***

1. Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

2. Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14 và Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.".

Các khoản 1, 2 và 3 của Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 quy định như sau:

"*1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.*

2. Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 72/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15, Luật số 27/2023/QH15 và Luật số 38/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14) hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 103 của Luật này.

3. Đối với các địa phương thực hiện thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù hoặc áp dụng mô hình chính quyền đô thị, thực hiện theo quy định của Luật này và Nghị quyết của Quốc hội. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật này và Nghị quyết của Quốc hội về cùng một vấn đề thì việc áp dụng do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.".

1.[28] Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Điều 190 và Điều 248 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 4 năm 2024.

3. Việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030.

Khoản 9 Điều 60 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực.

4. Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 (sau đây gọi là Luật Đất đai số 45/2013/QH13) hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 253. Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện và được điều chỉnh khi rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 của Luật này.

2. Đối với địa phương đã được phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định của pháp luật về quy hoạch trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch. Việc điều chỉnh quy hoạch tỉnh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14.

Điều 254. Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê

[28] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

3. Trường hợp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có văn bản xác định hành vi vi phạm của chủ đầu tư đối với việc không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì xử lý như sau:

a) Trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại khoản 8 và khoản 9 Điều 81 của Luật này;

b) Trường hợp đã ban hành quyết định thu hồi đất thì thực hiện thu hồi đất theo quyết định thu hồi đất và xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thu hồi theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

4. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành mới có quyết định giao đất tái định cư thì giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp tại thời điểm có quyết định giao đất tái định cư mà giá đất tái định cư thấp hơn giá đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì áp dụng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất tái định cư.

5. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi theo Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các quy định của Luật này.

6. Dự án đầu tư thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, đang thực hiện thỏa thuận

mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương quyết định việc cho phép tiếp tục thực hiện thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Điều 255. Quy định chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng vượt hạn mức giao đất tại thời điểm giao thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này đối với phần diện tích vượt hạn mức.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và Luật này thì phải chuyển sang thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 60 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 60 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

6. Người sử dụng đất thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 60 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được lựa chọn tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại hoặc chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã nộp hồ sơ để thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho

thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành; trường hợp có nhu cầu thì được thực hiện theo quy định của Luật này.

8. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo hình thức đã được giao đất, cho thuê đất; trường hợp có nhu cầu thì được chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật này. Khi hết thời hạn sử dụng đất, việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật này.

9. Đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của Luật này.

10.[29] Các dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa được giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật này nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024;

---

[29] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

b) Dự án mà nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Việc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư đối với dự án quy định tại điểm này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu có hiệu lực tại thời điểm nộp hồ sơ.

11. Cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất, nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không vi phạm pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét giao đất, cho thuê đất.

Điều 256. Giải quyết về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hồ sơ địa chính dạng giấy đã xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng để phục vụ cho công tác quản lý đất đai và phải được số hóa trong quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của Luật này.

2. Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được 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 thì tiếp tục giải quyết thủ tục theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của Luật này. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định của Luật này thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Luật này.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn có giá trị pháp lý và không phải cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp có nhu cầu thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

4. Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.

Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được bàn giao đất trên thực tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng tại thời điểm bảng giá đất năm 2005 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành;

b) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định;

d) Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

3. Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình mà không áp dụng quy định của Luật này.

Điều 258. Giải quyết về thời hạn sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của các tổ chức kinh tế sử dụng thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn được ghi trên quyết định giao đất. Trường hợp trong quyết định giao đất không ghi thời hạn thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất được pháp luật quy định tại thời điểm giao đất.

2. Trường hợp đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thu hồi đất thì được xem xét gia hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Điều 259. Xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tham gia quan hệ pháp luật về đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 27 của Luật này.

Hộ gia đình sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất thì được gia hạn sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất cho các cá nhân là thành viên hộ gia đình đó theo quy định của Luật này.

Điều 260. Quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 37 của Luật này.

2. Trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án quy định tại khoản 5 Điều 149 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

4. Phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt.[30]

Phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đang hoàn thiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

5. Trường hợp cụm công nghiệp được thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành do đơn vị sự nghiệp công lập, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã làm chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì thẩm quyền cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư sản xuất, kinh doanh trong cụm công nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 123 của Luật này.

6. Đối với đất trong các khu kinh tế, khu công nghệ cao đã được Nhà nước giao cho Ban Quản lý khu kinh tế, Ban Quản lý khu công nghệ cao trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã được giao lại, cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến hết thời hạn sử dụng đất. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật này;

b) Đối với diện tích đất mà Ban Quản lý khu kinh tế, Ban Quản lý khu công nghệ cao chưa giao, chưa cho thuê thì Nhà nước thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật này;

c) Người sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được thực hiện quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức giao đất, cho thuê đất trong thời gian sử dụng đất còn lại theo quy định của Luật này;

d) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế được tiếp tục sử dụng

[30] Khổ đầu khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 1 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

đất theo thời hạn còn lại của dự án quy định tại khoản 7 Điều 151 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

7. Trường hợp dự án có hoạt động lấn biển đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày Điều 190 của Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất để tiếp tục được thực hiện theo dự án đầu tư đã được phê duyệt.

8. Trường hợp dự án xây dựng công trình ngầm đã có quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo dự án đầu tư đã được phê duyệt.

9. Trường hợp đất cảng hàng không, sân bay dân dụng đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho Cảng vụ hàng không trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục quản lý, sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13. Trường hợp Nhà nước có chủ trương đầu tư nâng cấp, mở rộng mà làm thay đổi quy hoạch xây dựng cảng hàng không, sân bay dân dụng, thay đổi chủ thể quản lý, sử dụng cảng hàng không, sân bay thì việc quản lý, sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật này.

Đối với trường hợp Cảng vụ hàng không đã cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết; khi hết thời hạn thì Nhà nước thu hồi diện tích đất của Cảng vụ hàng không để cho thuê đất theo quy định của Luật này.

10. Đối với đất do các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được sử dụng đất theo hình thức đã được xác định theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13.

11. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

12. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất mà đã lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng đất theo hình thức thuê đất đã lựa chọn trong thời hạn sử dụng đất còn lại, trừ trường hợp quy định tại Điều 30 của Luật này.

13. Người sử dụng đất đã tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

14. Trường hợp tổ chức kinh tế được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

15. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về đất đai quy định của Luật này.

16. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 61/2020/QH14 đang thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai đối với dự án hoặc phần dự án nhận chuyển nhượng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được kế thừa quyền và nghĩa vụ về đất đai của bên chuyển nhượng dự án./.

VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

Số: 45/VBHN-VPQH

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

CHỦ NHIỆM

Lê Quang Tùng

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ:	Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
- Nội dung:	080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành:	080.48543
Email:	congbao@chinhphu.vn
Website:	http://congbao.chinhphu.vn
In tại:	Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng