

Luật số: /2013/QH13

Dự thảo ngày 28/01/2013

LUẬT
ĐẤT ĐAI

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

Quốc hội ban hành Luật đất đai.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Thừa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.
2. Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh định nguồn tài nguyên đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường theo vùng kinh tế, xã hội và đơn vị hành chính trong một thời gian xác định trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.
3. Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch.

4. Đất xây dựng đô thị trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm đất đô thị hiện hữu và khu vực khoanh định để phát triển đô thị.

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

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

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

8. Nhà nước giao đất là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

9. Nhà nước cho thuê đất là việc Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

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

11. Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

12. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước ban hành quyết định để thu lại đất của người đang sử dụng, người được giao quản lý.

13. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả cho người có đất bị thu hồi những thiệt hại về quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất do việc thu hồi đất gây ra.

14. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất bị thu hồi.

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

16. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

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

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

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

20. Giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị

diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất.

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

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

23. Hệ thống thông tin đất đai là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, con người, dữ liệu và quy trình, thủ tục được xây dựng để thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lý phân tích, tổng hợp và truy xuất các thông tin đất đai và thông tin khác có liên quan đến đất đai.

24. Cơ sở dữ liệu đất đai là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

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

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

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

28. Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp nhà nước, hợp tác xã, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần và các tổ chức kinh tế khác có đủ các điều kiện quy định của pháp luật dân sự; trừ các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

29. Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

Điều 4. Nguyên tắc sử dụng đất

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

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất;
2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh;
3. Người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 5. Người sử dụng đất

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

1. Các tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội

- nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân (sau đây gọi chung là tổ chức);

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

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

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

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

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hóa, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam;

7. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo quy định của pháp luật về đầu tư;

8. Tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài (sau đây gọi là tổ chức kinh tế liên doanh).

Điều 6. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất được quy định như sau:

1. Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân và các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác của địa phương;

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư đối với việc sử dụng đất đã giao cho cộng đồng dân cư;

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

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

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

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

Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

1. Người đứng đầu của tổ chức chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau:

a) Tổ chức được giao quản lý các công trình công cộng, gồm công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT);

c) Tổ chức được giao quản lý đất có mặt nước của các sông lớn và đất có mặt nước chuyên dùng;

d) Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

4. Người đại diện của cộng đồng dân cư chịu trách nhiệm đối với đất lâm nghiệp được giao cho cộng đồng dân cư để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Điều 8. Khuyến khích đầu tư vào đất đai

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

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

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

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

Điều 9. Phân loại đất

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

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

a) Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

- b) Đất trồng cây lâu năm;
- c) Đất rừng sản xuất;
- d) Đất rừng phòng hộ;
- đ) Đất rừng đặc dụng;
- e) Đất nuôi trồng thủy sản;
- g) Đất làm muối;

h) Đất nông nghiệp khác bao gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.

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

- a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
- b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
- c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp bao gồm đất xây dựng trụ sở của các tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng các cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác;

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;

- g) Đất cơ sở tôn giáo;
- h) Đất tín ngưỡng;
- i) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

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

l) Đất phi nông nghiệp khác bao gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng các công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà

các công trình đó không gắn liền với đất ở.

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

Điều 10. Căn cứ để xác định loại đất

Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận); giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 96 của Luật này;

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

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

4. Theo hiện trạng sử dụng đất trong trường hợp không có các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 11. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Sử dụng đất, thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

3. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái các quy định về quản lý đất đai.

Chương II

QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC VÀ TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Mục 1

QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 12. Sở hữu đất đai

1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.
2. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai như sau:
 - a) Quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
 - b) Quyết định mục đích sử dụng đất;
 - c) Quy định về hạn mức giao đất, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất;
 - d) Quyết định thu hồi đất;
 - đ) Quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất;
 - e) Định giá đất;
 - g) Quyết định các chính sách tài chính về đất đai;
 - h) Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 13. Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất

Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 14. Nhà nước quy định hạn mức, thời hạn sử dụng đất

1. Nhà nước quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.
2. Nhà nước quy định thời hạn sử dụng đất bằng các hình thức sau đây:
 - a) Sử dụng đất ổn định lâu dài;
 - b) Sử dụng đất có thời hạn.

Điều 15. Nhà nước quyết định thu hồi đất

1. Thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội;
2. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai;

3. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện.

Điều 16. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất

Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức sau:

1. Quyết định giao đất cho người sử dụng đất bằng các hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất;

2. Quyết định cho thuê đất bằng các hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

3. Công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng ổn định phù hợp với quy định của Luật này.

Điều 17. Nhà nước định giá đất

1. Quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất.

2. Ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể.

Điều 18. Nhà nước quyết định chính sách tài chính về đất đai

1. Các khoản thu tài chính từ đất đai.

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

Điều 19. Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với các hình thức giao đất, cho thuê đất, nguồn gốc sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Điều 20. Cơ quan nhà nước thực hiện đại diện chủ sở hữu về đất đai

Quốc hội, Chính phủ, Hội đồng nhân dân các cấp, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Mục 2

TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 21. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai

1. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai theo các nội dung sau đây:

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

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

bản đồ hành chính;

- c) Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất;
- d) Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- đ) Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- e) Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất;
- g) Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- h) Thống kê, kiểm kê đất đai;
- i) Xây dựng hệ thống thông tin đất đai;
- k) Quản lý tài chính về đất đai và giá đất;
- l) Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;
- m) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;
- n) Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai;
- o) Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai;
- p) Quản lý các hoạt động dịch vụ về đất đai.

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

Điều 22. Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.
3. Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong quản lý nhà nước về đất đai.
4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Điều 23. Cơ quan quản lý đất đai và tổ chức dịch vụ công về đất đai

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

- a) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- b) Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

2. Tổ chức dịch vụ công về đất đai bao gồm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, tổ chức phát triển quỹ đất.

3. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 24. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn

1. Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính.
2. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) trong việc quản lý đất đai tại địa phương.
3. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức.

Điều 25. Những bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

1. Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đáp ứng yêu cầu của người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.
3. Khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.
4. Có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không có đất sản xuất do quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế được đào tạo nghề, phát triển ngành nghề phù hợp.

Điều 26. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số

1. Có chính sách đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.
2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất

nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.

Điều 27. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin về đất đai

1. Công bố kịp thời, công khai các thông tin quản lý đất đai quy định tại Điều 21 của Luật này cho tổ chức, cá nhân trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định của pháp luật.

2. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin đất đai và bảo đảm quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin đất đai.

3. Thông báo các quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai cho các tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp.

4. Cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai có trách nhiệm tạo điều kiện, cung cấp thông tin về quản lý, sử dụng đất đai cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Chương III

ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1

ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

Điều 28. Địa giới hành chính

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

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

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

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

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm các tài liệu dạng giấy, dạng số thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó.

Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp xác nhận;

hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do Bộ Nội vụ xác nhận.

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

4. Trường hợp tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan đến địa giới hành chính.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm cung cấp các tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết các tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính.

Điều 29. Bản đồ hành chính

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

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

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

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Mục 2

ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 30. Đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính

1. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

2. Việc chỉnh lý bản đồ địa chính được thực hiện khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc đo đạc, lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

Điều 31. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

1. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm các hoạt động sau đây:

- a) Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai;
- b) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất;
- c) Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp;
- d) Điều tra thống kê, kiểm kê đất đai;
- đ) Điều tra, thống kê giá đất;
- e) Xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc giám sát tài nguyên đất.

2. Nội dung điều tra, đánh giá đất đai gồm:

- a) Lấy mẫu, phân tích, thống kê số liệu quan trắc đất đai;
- b) Xây dựng bản đồ về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất, phân hạng đất nông nghiệp, giá đất;
- c) Xây dựng báo cáo đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất, phân hạng đất nông nghiệp, giá đất;
- d) Xây dựng báo cáo thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Điều 32. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

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

- a) Tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng theo định kỳ năm (05) năm một lần và theo chuyên đề từng năm;
- b) Chỉ đạo việc thực hiện điều tra, đánh giá đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- c) Tổng hợp, công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc điều tra, đánh giá đất đai và điều kiện về năng lực của đơn vị thực hiện điều tra, đánh giá đất đai.

Điều 33. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

1. Thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ và kiểm kê đất đai chuyên đề.

2. Thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định sau đây:

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

b) Việc thống kê đất đai được tiến hành một (01) năm một lần, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;

c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành năm (05) năm một lần.

3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm (05) năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Việc kiểm kê đất đai chuyên đề để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh gửi báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai năm (05) năm của cả nước.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Chương IV

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 34. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

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

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

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

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

6. Dân chủ và công khai.

7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đảm bảo ưu tiên quỹ đất cho các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường.

Điều 35. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.
2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.
5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 36. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất là mười (10) năm và tầm nhìn hai mươi (20) năm.
2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh là năm (05) năm. Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm.

Điều 37. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, bao gồm:
 - a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước; quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội; chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;
 - b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội;
 - c) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;
 - d) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực;
 - đ) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.
2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, bao gồm:
 - a) Xây dựng định hướng sử dụng đất cấp quốc gia;
 - b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất: tổng diện tích nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; diện tích một số loại đất gồm: đất trồng lúa trong đó có đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất di tích danh thắng và đất xây dựng đô thị;

c) Phân bổ diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này của kỳ quy hoạch đến các vùng kinh tế - xã hội;

d) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và các vùng kinh tế - xã hội;

đ) Giải pháp tổ chức, thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

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

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của cả nước;

c) Nhu cầu sử dụng đất năm (05) năm của các ngành, lĩnh vực;

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

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

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, bao gồm:

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

b) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm;

c) Phân bổ kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm theo các vùng kinh tế - xã hội;

d) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Điều 38. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

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

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng kinh tế - xã hội của cấp tỉnh; chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;

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

d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;

đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực;

e) Định mức sử dụng đất;

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

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

a) Xây dựng định hướng sử dụng đất;

b) Xác định diện tích các loại đất bao gồm diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và diện tích theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh;

- c) Khoanh vùng các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng;
 - d) Phân bổ diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;
 - đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
 - e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:
- a) Kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cấp quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
 - b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của cấp tỉnh;
 - c) Nhu cầu sử dụng đất năm (05) năm của các ngành, lĩnh vực trên địa bàn cấp tỉnh;
 - d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
 - đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.
4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:
- a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước;
 - b) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;
 - c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất phải xin phép quy định tại các điểm a, b, c khoản 1 Điều 56 của Luật này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;
 - d) Xác định quy mô, địa điểm các công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 59, Điều 60 và Điều 61 của Luật này thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;
 - đ) Xây dựng bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Điều 39. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:
- a) Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
 - b) Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cấp tỉnh, cấp huyện;
 - c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội;
 - d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;
 - đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực cấp huyện, cấp xã;
 - e) Định mức sử dụng đất;

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

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

a) Xây dựng định hướng sử dụng đất;

b) Xác định diện tích các loại đất, bao gồm diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã;

c) Khoanh định các khu vực sử dụng đất theo chức năng đến xã, phường, thị trấn;

d) Phân bổ diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Đối với khu vực đất trồng lúa, khu vực chuyên mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 1 Điều 56 của Luật này thì xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với từng xã;

e) Xây dựng giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

g) Đối với những quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh mà nội dung quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch đô thị phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất của quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất; trường hợp nội dung quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch đô thị chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực, của các cấp;

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

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Rà soát, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước;

b) Xác định diện tích các loại đất, bao gồm diện tích đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã trong năm kế hoạch;

c) Xác định diện tích, vị trí các công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại các Điều 59, Điều 60 và Điều 61 của Luật này để thực hiện thu hồi đất trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

d) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 1 Điều 56 của Luật này

trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

- d) Xây dựng bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;
- g) Giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 40. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, bao gồm:

- a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;
- b) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia và quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội;
- c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội;
- d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- đ) Nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh;
- e) Định mức sử dụng đất;
- g) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, bao gồm:

- a) Xây dựng định hướng sử dụng đất quốc phòng, an ninh;
- b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;
- c) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh để giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội;
- d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

3. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, bao gồm:

- a) Kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cấp quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;
- b) Nhu cầu sử dụng đất năm (05) năm quốc phòng, an ninh;
- c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- d) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, bao gồm:

- a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh kỳ trước;
- b) Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

trong kế hoạch năm (05) năm và cụ thể đến từng năm;

c) Xác định cụ thể vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh bàn giao lại cho địa phương quản lý trong năm (05) năm;

d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

Điều 41. Trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì giúp Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Quốc phòng tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

4. Trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân theo quy định của Chính phủ.

Điều 42. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thẩm quyền thành lập hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

a) Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm thẩm định và thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm giúp Hội đồng trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

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

b) Mức độ phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;

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

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

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

a) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;

c) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

5. Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xác định thành một mục riêng trong kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

6. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 43. Quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

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

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Trường hợp địa phương không tổ chức Hội đồng nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua kế hoạch thu hồi đất hàng năm để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội trên địa bàn tỉnh.

Điều 44. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

a) Có sự điều chỉnh chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia; quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

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

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

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

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

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

4. Người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Điều 45. Hoạt động tư vấn quy hoạch sử dụng đất

1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan chịu trách nhiệm chủ trì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thuê tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Chính phủ quy định chi tiết điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 46. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

3. Việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp được thực hiện trong suốt thời gian quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

Điều 47. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

Thủ tướng Chính phủ căn cứ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia do Quốc hội

phê duyệt, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

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

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp xã.

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

Người sử dụng đất không được tự ý xây dựng, trồng cây lâu năm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất phải thu hồi mà làm thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba (03) năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất; trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Trong trường hợp đến thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được phê duyệt.

Điều 48. Báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc thực hiện trách nhiệm báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện

quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cả nước để báo cáo Chính phủ và báo cáo Quốc hội vào kỳ họp thường kỳ cuối năm.

2. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ kế hoạch sử dụng đất.

Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối và báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 49. Giải quyết một số nội dung phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải rà soát, bổ sung quy hoạch sử dụng đất cho phù hợp với quy định của Luật này khi lập kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm (2016 - 2020).

2. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia thì phải lập bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vùng kinh tế - xã hội khi rà soát, lập kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm (2016 - 2020) cấp quốc gia theo quy định của Luật này.

3. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện chưa được phê duyệt sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và danh mục các dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Chương V

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

Điều 50. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

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

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã được cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định.

2. Trường hợp giao đất, cho thuê đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để sử dụng vào mục đích khác thì ngoài các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này còn phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ.

Điều 51. Điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội

1. Đối tượng được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội phải có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư, ký quỹ thực hiện dự án đầu tư và không vi phạm các quy định của pháp luật đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

2. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 52. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

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

Điều 53. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

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

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 124 của Luật này;

2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh;

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

4. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 153 của Luật này.

Điều 54. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

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

2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

4. Tổ chức kinh tế được giao đất làm nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh.

Điều 55. Cho thuê đất

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

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

b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 124 của Luật này, đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền theo quy định tại Điều 125 của Luật này;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác;

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

đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở để cho thuê;

e) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

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

a) Tổ chức sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

b) Đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

Điều 56. Chuyển mục đích sử dụng đất

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 9 của Luật này được thực hiện như sau:

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

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

- b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;
- c) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;
- d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;
- đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này mà loại đất sau khi chuyển mục đích phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì người sử dụng đất không phải xin phép người có thẩm quyền nhưng phải đăng ký với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 122 của Luật này.

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

Điều 57. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- 1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong các trường hợp sau đây:
 - a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;
 - b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;
 - c) Giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
 - d) Giao đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
 - đ) Cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh;
 - e) Cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; làm cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác;
 - g) Cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ.
- 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định trong các trường hợp sau:
 - a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều này;
 - b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

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

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

Điều 58. Xử lý một số trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xử lý như sau:

a) 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;

b) Có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 168 của Luật này đối với tổ chức kinh tế; có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 173 của Luật này đối với hộ gia đình, cá nhân; có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 177 của Luật này đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2. Tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sử dụng đất theo quy định như sau:

a) Được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này;

b) Có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

4. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sử dụng đất theo quy định như sau:

a) Được tiếp tục sử dụng theo thời hạn còn lại của dự án;

b) Có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 170 của Luật này.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sử dụng đất theo quy định như sau:

- a) Được tiếp tục thuê đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này;
- b) Có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 177 của Luật này.

CHƯƠNG VI

THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Mục 1 THU HỒI ĐẤT

Điều 59. Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Làm nơi đóng quân.
2. Xây dựng căn cứ quân sự.
3. Xây dựng các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh.
4. Xây dựng ga, cảng quân sự.
5. Xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh.
6. Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân.
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí.
8. Xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân.
9. Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân.
10. Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Điều 60. Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng

1. Để thực hiện các dự án, công trình quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án, công trình quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.
2. Xây dựng trụ sở cơ quan được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.
3. Xây dựng, mở rộng các công trình kết cấu hạ tầng và vùng phụ cận của công trình giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, các công trình thu gom, xử lý chất thải, thông tin liên lạc, hệ thống dẫn, kho chứa xăng dầu, khí đốt và các công trình

khác theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng.

4. Xây dựng các công trình sự nghiệp bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thuộc các ngành và lĩnh vực: kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao, khoa học công nghệ, môi trường, ngoại giao, chợ, công viên.

5. Để mở rộng các công trình là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

6. Để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

7. Để sử dụng cho các cơ sở tôn giáo.

8. Làm nghĩa trang, nghĩa địa.

9. Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

Điều 61. Các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội

1. Xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Để xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn; thực hiện dự án nhà ở tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ.

3. Để thực hiện các dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

4. Để cho thuê đất thực hiện các dự án thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản.

Điều 62. Căn cứ thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội

Việc thu hồi đất phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 63. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai gồm:

a) Sử dụng đất không đúng mục đích;

b) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

c) Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà cố ý nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;

d) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

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

e) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử

phạt mà cố ý không chấp hành;

g) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám (18) tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn (24) tháng liền;

h) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng (12) liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn (24) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; việc chấp thuận chỉ được thực hiện một lần và không quá thời hạn mười hai (12) tháng.

Người bị thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại khoản này không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp; không được thanh toán giá trị đầu tư vào đất còn lại và tài sản gắn liền với đất.

2. Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai phải căn cứ vào các văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

Điều 64. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện

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

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

b) Cá nhân sử dụng đất chết không có người thừa kế;

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn.

2. Việc thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện theo căn cứ sau:

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

b) Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố chết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại

điểm c khoản 1 Điều này;

d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này.

Điều 65. Thẩm quyền thu hồi đất

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong các trường hợp sau:

a) Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

b) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn để chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp;

c) Thu hồi đất đối với trường hợp khu đất thu hồi có cả đất của người bị thu hồi đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này và khoản 2 Điều này.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định trong các trường hợp sau:

a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

b) Thu hồi đất ở gắn liền với nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

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

Điều 66. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và để thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội

1. Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi (90) ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm cho người bị thu hồi đất biết.

Trường hợp tổ chức phát triển quỹ đất và những người có đất bị thu hồi đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

2. Người có đất bị thu hồi có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất trong quá trình đo đạc, thống kê, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có

hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 67. Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án mà Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại các Điều 163, 182, 186 và Điều 187 của Luật này.

Điều 68. Quản lý, sử dụng quỹ đất đã thu hồi

Quỹ đất đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau:

1. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 59, Điều 60 và Điều 61 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý đối với trường hợp chưa triển khai dự án đầu tư;

2. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 63 và khoản 1 Điều 64 của Luật này thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 69. Trình tự, thủ tục thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất

1. Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành Quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để lập dự án đầu tư, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được gửi đến từng người có đất bị thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất bị thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất triển khai thực hiện Quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất, thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập dự án đầu tư, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập phương án về bồi thường, hỗ trợ

và tái định cư và tổ chức lấy kiến về phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất bị thu hồi đất, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi.

Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì tổ chức phát triển quỹ đất cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh.

b) Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

3. Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định sau đây:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 65 của Luật này quyết định thu hồi đất.

b) Sau khi có quyết định thu hồi đất, tổ chức phát triển quỹ đất hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt và công bố công khai.

Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho tổ chức phát triển quỹ đất.

c) Tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt.

4. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm quản lý quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng.

Điều 70. Trình tự, thủ tục thu hồi đất để giao đất, cho thuê theo hình thức chỉ định chủ đầu tư

1. Chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư nộp hồ

sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về đầu tư tại địa phương. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư để xem xét giới thiệu địa điểm theo thẩm quyền hoặc trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm.

b) Các dự án quan trọng quốc gia sau khi được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án nhóm A, dự án xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều thì không phải thực hiện thủ tục giới thiệu địa điểm quy định tại điểm a khoản này.

2. Việc xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 69 và Điều 70 của Luật này.

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 65 của Luật này quyết định giao đất, cho thuê đất;

b) Chủ đầu tư được nhận bàn giao phần diện tích mặt bằng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ để triển khai dự án;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất và bàn giao đất trên thực địa cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

Điều 71. Cường chế thực hiện quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; quyết định thu hồi đất

1. Người sử dụng đất phải chấp hành quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; quyết định thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế. Người bị cưỡng chế phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.

2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất là người có thẩm quyền ban hành Quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

b) Người có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế quy định tại điểm a khoản này không được ủy quyền.

3. Chính phủ quy định điều kiện, trình tự, thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; quyết định thu hồi đất quy định tại Điều này.

Mục 2

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

Điều 72. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 73 của Luật này thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền.

2. Việc bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai và đúng quy định của pháp luật.

3. Cơ quan có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường phải chi trả kịp thời cho người có đất bị thu hồi.

Điều 73. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 96 và Điều 97 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận.

2. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quy định tại các Điều 96, Điều 97 và Điều 98 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật này.

4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài; tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

5. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.

Điều 74. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại

1. Giá đất để tính bồi thường được xác định theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

2. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm được quy định như sau :

a) Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi;

b) Bồi thường chậm do người có đất bị thu hồi đất gây ra mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

3. Người sử dụng đất được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi có đủ các điều kiện sau:

a) Nhà nước thu hồi đất trước thời hạn sử dụng đất trừ trường hợp quy định tại Điều 63 của Luật này;

b) Có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà chưa thu hồi được;

c) Có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được bồi thường về đất; sử dụng đất do nhận khoán; sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm tiền thuê đất trả trước còn lại, chi phí san lấp mặt bằng và các chi phí khác.

Điều 75. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

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

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 124, Điều 125 của Luật này và phần diện tích do được thừa kế (nếu có);

b) Diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức theo quy định tại Điều 124, Điều 125 của Luật này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

2. Trường hợp đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà

người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 124 của Luật này.

Điều 76. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo

1. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế thực hiện như sau:

a) Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 73 của Luật này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

Đối với đất nông nghiệp của nông trường, lâm trường quốc doanh, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đất nông nghiệp của nông trường, lâm trường quốc doanh đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp (không bao gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên), nuôi trồng thủy sản, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định của Luật này.

b) Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

2. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 73 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 77. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 73 của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì được bồi thường bằng giao đất ở mới, nhà ở tại khu tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế ở địa phương.

2. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì được bồi thường chi phí di chuyển.

3. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét cho mua, thuê nhà ở hoặc giao đất ở và phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 73 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 78. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 73 của Luật này thì được bồi thường về đất; đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 79. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 73 của Luật này thì được bồi thường về đất đối với thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất do được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại khoản 4 Điều 54 của Luật này; tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 178 của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 74 của Luật này thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 80. Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

Khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất không được bồi thường về đất trong các trường hợp sau:

1. Thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại Điều 63 và Điều 64 của Luật này;
2. Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trừ trường hợp đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này;
3. Đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc là đất Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm;
4. Đất được Nhà nước giao để quản lý;
5. Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;
6. Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm;
7. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quy định tại các Điều 96, Điều 97 và Điều 98 của Luật này;
8. Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;
9. Đất nhận khoán để sản xuất nông lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Điều 81. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:
 - a) Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 73 của Luật này thì ngoài việc bồi thường còn được Nhà nước hỗ trợ; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để hỗ trợ.
 - b) Việc hỗ trợ phải đảm bảo khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.
2. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:
 - a) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;
 - b) Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp;
 - c) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở;
 - d) Hỗ trợ khác.
3. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 82. Lập và thực hiện dự án tái định cư

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ đảm bảo bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

3. Việc thu hồi đất chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

Điều 83. Bố trí tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở

1. Tổ chức phát triển quỹ đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho từng hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai phương án này tại trụ sở của đơn vị, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư; nội dung thông báo bao gồm: địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí các hộ gia đình, cá nhân vào tái định cư.

2. Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư; ưu tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm thực hiện giải phóng mặt bằng, hộ có vị trí thuận lợi tại nơi ở cũ, hộ gia đình chính sách; tạo điều kiện để các hộ được vào xem cụ thể khu tái định cư và thảo luận công khai về dự kiến bố trí các hộ gia đình, cá nhân vào tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm bàn giao đất ở tái định cư, bán nhà ở tái định cư.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về đất ở và tài sản gắn liền với đất không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ để mua đủ suất tái định cư tối thiểu.

Điều 84. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đặc biệt

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội, Chính phủ quyết định mà phải di chuyển cả một cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế, xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng thì Thủ tướng Chính phủ quyết định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với các dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Chính phủ có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó.

Mục 3

BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 85. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản và về sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, tổ chức kinh tế liên doanh được bồi thường thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh.

Điều 86. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không thể tiếp tục sử dụng thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn tiếp tục sử dụng được thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không thể tiếp tục sử dụng thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.

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

Điều 87. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

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

a) Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất.

b) Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.

c) Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì

được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.

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

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;

b) Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế.

Điều 88. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất

1. Việc bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển nhà, tài sản khác gắn liền với đất thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt;

b) Đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất và các tài sản khác có thể tháo rời và di chuyển được thì được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; tổ chức kinh tế bị thiệt hại do ngừng sản xuất kinh doanh thì được bồi thường.

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

Điều 89. Bồi thường thiệt hại do bị hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất

1. Người đang sử dụng đất hợp pháp mà đất đó bị hạn chế khả năng sử dụng đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất do các công trình công cộng mà Nhà nước đầu tư xây dựng gây ra thì được bồi thường thiệt hại theo quy định sau:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất;

b) Không làm thay đổi mục đích sử dụng đất, nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng của đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường thiệt hại thực tế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp đối với từng trường hợp cụ thể;

c) Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại thực tế.

2. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 90. Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 63; các điểm a, b và d khoản 1 Điều 64 của Luật này;

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

Chương VII

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

Mục 1

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 91. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

2. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất bằng hình thức trên giấy hoặc điện tử và đều có giá trị pháp lý như nhau.

3. Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau:

- a) Thừa đất được giao, cho thuê để sử dụng;
- b) Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- c) Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;
- d) Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký lần đầu mà có thay đổi trong các trường hợp sau:

- a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền

chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

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

c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất;

d) Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

đ) Chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

g) Chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất;

h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu chung của vợ và chồng;

i) Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng;

k) Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

l) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất đã kê khai đăng ký đất đai được ghi vào sổ địa chính; được cấp Giấy chứng nhận hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 92. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu dạng giấy hoặc dạng số thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, các quyền và thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính và việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính; lộ trình chuyển đổi hồ sơ địa chính dạng giấy sang hồ sơ địa chính dạng số.

Mục 2
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 93. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại thống nhất trong cả nước.

Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

Điều 94. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hoặc cấp chung một giấy và trao cho người đại diện nếu các chủ sử dụng có yêu cầu.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp không thuộc đối tượng phải thực hiện hoặc được miễn, được chậm nộp nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận sau khi được người có thẩm quyền cấp.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận.

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

Điều 95. Những trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho những trường hợp sau đây trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Người đang sử dụng đất theo quy định tại các Điều 96, Điều 97 và Điều 98 của Luật này mà chưa được cấp Giấy chứng nhận;

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

d) Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

g) Người mua nhà ở gắn liền với đất ở;

h) Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở;

i) Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

k) Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

2. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận cho những trường hợp sau đây:

a) Người đang sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

b) Người sử dụng đất thuê, thuê lại của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trừ trường hợp thuê, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất;

c) Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng;

d) Cơ quan nhà nước, tổ chức đang quản lý, sử dụng đất xây dựng các công

trình công cộng bao gồm đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè; đường ống dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; đê, đập, hồ thủy lợi; đất làm quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm;

đ) Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý đất xây dựng các công trình công cộng bao gồm chợ, sân thể thao, khu vui chơi giải trí ngoài trời, nghĩa trang, nghĩa địa không có mục đích kinh doanh; đất chưa sử dụng thuộc địa bàn quản lý hành chính của xã;

e) Người sử dụng đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng trái phép hoặc được giao, cho thuê không đúng thẩm quyền sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

g) Người sử dụng đất thuộc khu chung cư, khu tập thể mà được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng làm sân, vườn, nơi vui chơi công cộng và các công trình công cộng khác phục vụ chung cho cộng đồng;

h) Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 96, Điều 97 và Điều 98 của Luật này.

Điều 96. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất:

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

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

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

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

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

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

g) Các loại giấy tờ khác được lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc

chuyên quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, không có tranh chấp, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật này, không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 97. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không có giấy tờ quy định tại Điều 96 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định về mục đích sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp đất đai thì được xử lý như sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà chưa có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (sau đây gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt hoặc việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch được xét duyệt và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá

nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 138 và khoản 4 Điều 139 của Luật này tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có thông báo thu hồi đất thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

d) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và đã có thông báo thu hồi đất thì người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất;

đ) Trường hợp quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt điều chỉnh mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất phù hợp với quy hoạch điều chỉnh đó hoặc trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 96 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận mà không phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 124 của Luật này; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng.

c) Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở mà không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận như

trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 96 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, mục đích đang sử dụng từ trước khi có quy hoạch được xét duyệt hoặc phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì diện tích đất ở được cấp Giấy chứng nhận được xác định theo hiện trạng đang sử dụng; diện tích đất ở trong hạn mức quy định tại khoản 2 Điều 138 và khoản 4 Điều 139 của Luật này phải nộp 50% tiền sử dụng đất và diện tích đất ở vượt hạn mức phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng (không phải là nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp theo quy định của Chính phủ;

c) Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 96 của Luật này, mục đích đang sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại khoản 5 Điều này thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận, nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ) Đã có văn bản ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

Điều 98. Cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích.

2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận được giải quyết như sau:

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở thì phải bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý. Việc nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 97 của Luật này.

3. Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 55 của Luật này thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận.

4. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận khi có các điều kiện sau đây:

a) Được Nhà nước cho phép hoạt động;

b) Không có tranh chấp;

c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Trường hợp đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông

nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) thì được cấp Giấy chứng nhận, được sử dụng theo chế độ sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân; được thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 99. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 96 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 96 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 138 và khoản 4 Điều 139 của Luật này.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 96 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 96 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

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

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

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 96 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở

giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 138 và khoản 4 Điều 139 của Luật này.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào một mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.

Điều 100. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận

1. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm.

2. Chính phủ quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất.

Điều 101. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Đối với những địa phương đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này ký cấp Giấy chứng nhận đối với cả trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Người có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này được ủy quyền cho cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cùng cấp.

5. Chính phủ quy định cụ thể điều kiện được ủy quyền cấp Giấy chứng nhận.

CHƯƠNG VIII

TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT

Mục 1

TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 102. Các khoản thu tài chính từ đất đai

1. Các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê;

c) Thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các

khoản thuế khác liên quan đến đất đai;

- d) Thuế thu nhập từ chuyên quyền sử dụng đất;
- đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;
- e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- g) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

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

Điều 103. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:

- a) Mục đích sử dụng đất;
- b) Diện tích đất được giao, được công nhận quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng;
- c) Giá đất theo quy định tại Điều 109 của Luật này. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất:

- a) Mục đích sử dụng đất thuê;
- b) Diện tích đất cho thuê;
- c) Thời hạn cho thuê đất;
- d) Đơn giá thuê đất. Trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất là đơn giá trúng đấu giá;
- đ) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Điều 104. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại điểm b, c, d và đ khoản 1 Điều 56 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

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

2. Nộp tiền thuê đất hàng năm theo loại đất sau khi được chuyển mục đích và được khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử

dụng, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này;

3. Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất ở, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh;

4. Nộp tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất.

Điều 105. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

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

1. Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

2. Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

3. Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với nước, hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên; nhà ở xã hội, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai;

4. Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số;

5. Cơ sở sản xuất, kinh doanh di dời theo quy hoạch;

6. Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất và mức miễn giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều này.

Điều 106. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập.

2. Nguồn vốn để hình thành quỹ phát triển đất được trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và huy động từ các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. Vốn của quỹ phát triển đất được sử dụng vào các mục đích sau:

a) Ứng vốn cho tổ chức phát triển quỹ đất để tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng khu tái định cư;

b) Ứng vốn cho tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

c) Ứng vốn để thực hiện các đề án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp cho người có đất bị thu hồi.

4. Thủ tướng Chính phủ quy định cụ thể việc lập, quản lý và hoạt động của Quỹ phát triển đất.

Mục 2 **GIÁ ĐẤT**

Điều 107. Nguyên tắc định giá đất

Việc xác định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc sau đây:

1. Theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm Nhà nước có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cô phần hóa doanh nghiệp nhà nước và tính các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Luật này;

2. Theo thời hạn sử dụng đất;

3. Phù hợp với giá đất phổ biến của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, đấu giá quyền sử dụng đất thành công (sau đây gọi chung là giá đất thị trường) hoặc phù hợp với thu nhập từ việc sử dụng đất;

4. Cùng một thời điểm các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất như nhau thì có mức giá như nhau;

5. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất cho phù hợp với từng loại đất.

Điều 108. Khung giá các loại đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh

1. Chính phủ quy định khung giá các loại đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

2. Căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất, cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất thực hiện việc xác định phạm vi, giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trình Chính phủ ban hành.

3. Khung giá đất được xây dựng định kỳ năm (05) năm một lần và được công bố vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ. Khi giá đất thị trường tăng hoặc giảm trên 20% so với khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh và thời gian tăng hoặc giảm phải liên tục từ một trăm tám mươi (180) ngày trở lên thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh cho phù hợp.

Điều 109. Bảng giá đất

Phương án 1:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh xây dựng bảng giá đất tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành.

Đối với những nơi chưa có giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc quy định cụ thể giá các loại đất tại khu vực giáp ranh thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất.

Khi giá đất thị trường tăng hoặc giảm trên 20% so với bảng giá đất và thời gian tăng hoặc giảm liên tục từ sáu mươi (60) ngày trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp và báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất. Trường hợp chưa kịp điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp với giá đất thị trường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nguyên tắc và phương pháp định giá đất quyết định giá đất cụ thể.

2. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất;

c) Tính tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần lựa chọn hình thức giao đất hoặc thuê đất;

d) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

đ) Tính các khoản thuế liên quan đến đất đai;

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

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

h) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Phương án 2:

1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, khung giá đất và giá đất thuộc khu vực giáp ranh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ năm (05) năm một lần và được công bố vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

2. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được sử dụng để làm căn cứ

trong các trường hợp sau:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- b) Tính các khoản thuế liên quan đến đất đai;
- c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- đ) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

3. Căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể mà không được thấp hơn bảng giá đất để áp dụng trong các trường hợp sau:

- a) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật này; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- b) Tính tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần lựa chọn hình thức giao đất hoặc thuê đất;
- c) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 110. Tư vấn giá đất

1. Tư vấn giá đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) Khi xây dựng khung giá đất; giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; bảng giá đất và định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu;
- b) Khi giải quyết khiếu nại về giá đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có liên quan;
- c) Khi các bên thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể mà có yêu cầu.

2. Điều kiện để được hoạt động tư vấn giá đất

Tổ chức được hoạt động tư vấn giá đất nếu có đủ các điều kiện quy định sau đây:

- a) Có đăng ký kinh doanh dịch vụ tư vấn giá đất theo quy định của pháp luật;
- b) Có ít nhất ba (03) cá nhân tốt nghiệp đại học chuyên ngành liên quan đến định giá đất và có chứng chỉ hành nghề định giá đất hoặc định giá bất động sản hoặc thẩm định giá bất động sản.

3. Việc xác định giá đất của tổ chức tư vấn phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo các nguyên tắc, phương pháp định giá đất quy định tại Điều 107 của Luật này.

4. Giá đất do tổ chức tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất; để người sử dụng đất và người khác có liên quan tham khảo trong các giao dịch về quyền sử dụng đất.

Điều 111. Quyền và trách nhiệm của tổ chức tư vấn giá đất

1. Quyền của tổ chức tư vấn giá đất

a) Thực hiện tư vấn giá đất theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Yêu cầu bên thuê tư vấn cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến việc xác định giá đất; trả tiền dịch vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng.

c) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng tư vấn giá đất khi bên thuê tư vấn vi phạm điều kiện do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn về giá đất

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả định giá.

b) Thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng tư vấn giá đất với bên thuê tư vấn.

c) Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền về tổ chức, kết quả hoạt động tư vấn giá đất định kỳ hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất.

d) Thực hiện nghĩa vụ về thuế và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

đ) Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi tổ chức tư vấn giá đất đặt trụ sở chính.

e) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn giá đất.

Mục 3

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 112. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Điều 113. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất

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

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước;
- g) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

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

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

Điều 114. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:

- a) Đã có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Đất đã được giải phóng mặt bằng;
- c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 54 và Điều 55 của Luật này;

b) Phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 51 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Chương IX
HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI
VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI

Điều 115. Hệ thống thông tin đất đai

1. Hệ thống thông tin đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống thống nhất trên phạm vi cả nước, phục vụ đa mục tiêu; theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia, quốc tế được công nhận tại Việt Nam.

2. Hệ thống thông tin đất đai gồm các thành phần cơ bản sau:

- a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai;
- b) Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng;
- c) Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia;
- d) Tổ chức bộ máy vận hành hệ thống.

Điều 116. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia

1. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được xây dựng thống nhất trong phạm vi cả nước.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia gồm các thành phần:

- a) Cơ sở dữ liệu địa chính;
- b) Cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai;
- c) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- d) Cơ sở dữ liệu giá đất;
- đ) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;
- e) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

3. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 117. Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai

1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai có giá trị pháp lý như trong hồ sơ dạng giấy.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai là tài sản của Nhà nước phải được bảo đảm an ninh, an toàn chặt chẽ; nghiêm cấm mọi hành vi truy cập trái phép, phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu về thông tin, dữ liệu đất đai được khai thác qua cổng thông tin đất đai ở trung ương, địa phương và phải nộp phí; khi thực hiện khai thác thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện đúng quy định của pháp luật; không tự ý

làm sai lệch thông tin, dữ liệu.

Điều 118. Dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai

1. Các dịch vụ công điện tử được thực hiện gồm: đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; đăng ký giao dịch bảo đảm về đất đai và tài sản gắn liền với đất; cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai.

2. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm thực hiện các dịch vụ công quy định tại khoản 1 Điều này; cung cấp các dịch vụ thuận tiện, đơn giản, an toàn cho tổ chức và cá nhân trên môi trường mạng.

Điều 119. Trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin đất đai

1. Nhà nước có chính sách đầu tư xây dựng hệ thống thông tin đất đai, bảo đảm kinh phí vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai; quy định lộ trình triển khai dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai.

3. Các Bộ, ngành có trách nhiệm cung cấp kết quả điều tra cơ bản có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật vào hệ thống thông tin đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương và cung cấp cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để tích hợp vào hệ thống thông tin đất đai; xây dựng bộ máy, cán bộ để vận hành hệ thống.

Chương X

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 120. Đất sử dụng ổn định lâu dài

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

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng;
2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật này;
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;
4. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 142 của Luật này;

6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
7. Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 153 của Luật này;
8. Đất tín ngưỡng;
9. Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh;
10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 121. Đất sử dụng có thời hạn

1. Thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng theo quy định tại các khoản 1, 2, điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 124 của Luật này là năm mươi (50) năm; khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được Nhà nước tiếp tục giao đất với thời hạn là năm mươi (50) năm.

Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng không quá năm mươi (50) năm.

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

2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin thuê đất nhưng không quá năm mươi (50) năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi (70) năm.

Đối với các dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê thì thời hạn sử dụng đất đối với chủ đầu tư là thời hạn hoạt động của dự án, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng

đất nhưng không quá thời hạn quy định tại điểm này nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được gia hạn thời hạn sử dụng đất.

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao quy định tại khoản 5 Điều 5 của Luật này là không quá chín mươi chín (99) năm.

Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước Việt Nam xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác nhưng không quá thời hạn quy định tại điểm này nếu có nhu cầu sử dụng đất.

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá năm (05) năm.

6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là không quá bảy mươi (70) năm.

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

7. Thời hạn sử dụng đất đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích sử dụng đất thì được tính theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

8. Trường hợp người sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất mà thuộc đối tượng phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được gia hạn theo quy định của pháp luật.

Điều 122. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

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

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

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

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

thời hạn đã được giao, cho thuê;

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

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

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

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 121 của Luật này.

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

Điều 123. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

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

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

Mục 2 ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 124. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

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

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

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá mười (10) héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá ba mươi (30) héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba mươi (30) héc ta đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá năm (05) héc ta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm là không quá năm (05) héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá hai mươi lăm (25) héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là không quá hai mươi lăm (25) héc ta.

5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch quy định tại khoản này.

6. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 của Điều này.

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

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

8. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng,

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

Điều 125. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá mười (10) lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 124 của Luật này.

2. Chính phủ quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể theo từng vùng và từng thời kỳ.

Điều 126. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

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

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

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

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

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

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

a) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư sử dụng để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc;

b) Cộng đồng dân cư được giao, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 127. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường,

thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá năm phần trăm (5%) tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

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

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

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

a) Để xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Để bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;

c) Để xây dựng nhà tình nghĩa.

3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để nhận thầu. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá năm (05) năm.

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

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

Điều 128. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh 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 đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành phải chuyển sang thuê đất.

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

Điều 129. Đất trồng lúa

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

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

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

3. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải có phương án sử dụng lớp đất mặt và bù bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất do chuyển mục đích sử dụng.

4. Chính phủ quy định cụ thể về quản lý và sử dụng đất trồng lúa.

Điều 130. Đất rừng sản xuất

1. Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho tổ chức quản lý rừng để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

2. Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định sau đây:

a) Giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất lâm nghiệp theo hạn mức quy định tại điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật này để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp. Đối với diện tích đất rừng sản xuất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất;

b) Cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, tổ chức kinh tế liên doanh thuê đất để thực hiện dự án đầu tư để trồng rừng;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất theo quy định tại điểm a, điểm b khoản

này thì được sử dụng diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm.

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

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

Điều 131. Đất rừng phòng hộ

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

2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng.

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

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

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

Điều 132. Đất rừng đặc dụng

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

2. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán ngắn hạn đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho hộ gia đình, cá nhân chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực đó để bảo vệ rừng.

3. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán đất rừng đặc dụng thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ổn định tại khu vực đó để bảo vệ và phát triển rừng.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm.

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

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

Điều 133. Đất làm muối

1. Đất làm muối được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trong hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh 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 134. Đất có mặt nước nội địa

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp.

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

Điều 135. Đất có mặt nước ven biển

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

Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

đầu tư vào Việt Nam, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, phi nông nghiệp.

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

- a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;
- b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;
- c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;
- d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.

Điều 136. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

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

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

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

3. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh nông nghiệp, phi nông nghiệp.

4. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai thì Nhà nước xem xét cho thuê đất.

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

Điều 137. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

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

2. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại bao gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Điều 124 của Luật này; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì được tiếp tục sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này;

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

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

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

Mục 3

ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 138. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hóa nông thôn.

4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp; nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường

giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 139. Đất ở tại đô thị

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

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

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

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; hạn mức tối thiểu chia tách thửa đất ở.

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

Điều 140. Đất xây dựng khu chung cư

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

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

3. Đất xây dựng nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ đời sống của những hộ gia đình trong nhà chung cư thuộc chế độ đồng quyền sử dụng của những người sở hữu căn hộ chung cư; trường hợp nhà chung cư và các công trình phục vụ nhà chung cư cho thuê thì quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu nhà chung cư.

Điều 141. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

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

Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn bao gồm đất chỉnh

trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn.

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

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc lập và giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư để chỉnh trang hoặc xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới. Đất cho các dự án này phải được phân bổ đồng bộ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho toàn khu vực, bao gồm đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng, đất ở, đất xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Khi thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn, Nhà nước chủ động thu hồi đất, bao gồm đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng và đất vùng phụ cận theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

Người bị thu hồi đất được ưu tiên giao đất ở hoặc mua nhà ở trên diện tích đất đã thu hồi mở rộng theo quy định của pháp luật.

4. Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ thì việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do cộng đồng dân cư và người sử dụng đất đó thỏa thuận.

Điều 142. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đất xây dựng trụ sở của các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ.

2. Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

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

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

5. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hóa, y

tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học công nghệ.

Điều 143. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều 59 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; đất quốc phòng, an ninh kết hợp làm kinh tế; đất do các đơn vị quốc phòng, công an làm kinh tế tại các địa phương.

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

Điều 144. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất

1. Việc sử dụng đất xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghiệp, khu chế xuất phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

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

Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà cho thuê lại đất đã có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất phải nộp cho Nhà nước tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích cho thuê lại đó.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đầu tư xây dựng kinh doanh kết

cầu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

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

5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

Điều 145. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

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

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

2. Ban quản lý khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho toàn khu công nghệ cao và được cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

3. Ban quản lý khu công nghệ cao lập quy hoạch chi tiết xây dựng của khu công nghệ cao và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất xét duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu công nghệ cao để tổ chức xây dựng, phát triển khu công nghệ cao theo quy hoạch đã được xét duyệt. Ban quản lý khu công nghệ cao được cho thuê đất theo quy định của Luật này.

4. Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất đối với người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao theo quy định tại Điều 55 của Luật này.

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

6. Doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng

được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất; người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

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

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

8. Tổ chức, cá nhân được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được quyền cho thuê nhà ở đã xây dựng.

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

Điều 146. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu và các khu kinh tế khác được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng gồm: khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư.

Việc xây dựng, mở mới các khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tổng thể hệ thống các khu kinh tế trong cả nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt trong quy hoạch chi tiết xây dựng của khu kinh tế.

3. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các Điều 53, 54 và 55 của Luật này.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá bảy mươi (70) năm.

5. Ban quản lý khu kinh tế quyết định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng dự án nhằm bảo đảm khuyến khích đầu tư trên cơ sở giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với trường hợp giao lại đất, cho thuê đất mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

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 như sau:

a) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

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

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. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Ban quản lý khu kinh tế xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

Điều 147. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác

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, kinh doanh phi nông nghiệp khác bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

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

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác được thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác được thuê đất của Nhà nước; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 180 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác được thuê đất của Nhà nước; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh khác.

Điều 148. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản.

2. Đất để thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được phép thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản.

Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác quy định tại Điều 147 của Luật này.

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

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

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

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

d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt

hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất.

Điều 149. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm

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

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

Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác quy định tại Điều 147 của Luật này.

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

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

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

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác nguyên liệu và trạng thái mặt đất được quy định trong hợp đồng thuê đất.

Điều 150. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

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

2. Đối với đất sử dụng làm mặt bằng xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác quy định tại Điều 147 của Luật này.

Điều 151. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp

các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

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

Điều 152. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt.

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

Điều 153. Đất cơ sở tôn giáo

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

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

Điều 154. Đất tín ngưỡng

1. Đất tín ngưỡng bao gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông

thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Việc xây dựng, mở rộng các công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ của cộng đồng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 155. Đất xây dựng công trình ngầm

1. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải phù hợp với quy hoạch xây dựng công trình ngầm, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm theo quy định của Chính phủ.

Điều 156. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

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

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phân mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 157. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

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

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

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

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

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

Mục 4

ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 158. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

Điều 159. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.
2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.
3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

Chương XI

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 160. Quyền chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;
4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;
5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;
6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 161. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 168; khoản 2, điểm a, b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 170; các điểm b, c, d, đ, e, g, h và i khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 173; điểm a khoản 2 Điều 174; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d và đ khoản 3 Điều 177; khoản 2 và khoản 3 Điều 178; điểm b khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 179; các điểm b, c khoản 2 Điều 180; khoản 1 Điều 181 của Luật này khi có các điều kiện quy định tại Mục 5 Chương này.

2. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất:

Phương án 1:

Hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất: chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được công chứng, chứng thực theo nhu cầu của các bên.

Phương án 2:

Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo nhu cầu của các bên.

3. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 162. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc cho ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì

được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định đó;

c) Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Thời điểm hộ gia đình, cá nhân được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất được xác định từ khi quyết định giao đất có hiệu lực thi hành.

3. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất chuyên hình thức thuê đất sang hình thức giao đất được xác định từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật được xác định từ khi có quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất.

5. Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật này.

Điều 163. Nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 173 của Luật này;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ trường hợp quy định tại Điều 185 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 168 và điểm e khoản 1 Điều 173 của Luật này trừ trường hợp quy định tại Điều 185 của Luật này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều

180 của Luật này được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua mua nhà ở, nhận thừa kế nhà ở, được tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

e) Tổ chức kinh tế là pháp nhân mới được hình thành thông qua góp vốn bằng quyền sử dụng đất được nhận chuyển quyền sử dụng đất từ người tham gia góp vốn;

g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được nhận chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

h) Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 185 và Điều 186 của Luật này.

Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thì được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký kinh doanh và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 185 của Luật này.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phụ thuộc vào điều kiện về nơi đăng ký hộ khẩu, nơi đăng ký kinh doanh.

Điều 164. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

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

2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.
5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.
6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.
7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

Điều 165. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề

1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề.
2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định của Luật này.

Điều 166. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Mục 2

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 167. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này.
2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 168. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh theo quy định của pháp luật.

Điều 169. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;

b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 183 của Luật này;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất công nghiệp tập trung, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 170. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 168 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 168 của Luật này;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 168 của Luật này;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 169 của Luật này.

4. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 168 của Luật này;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 169 của Luật này.

Điều 171. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 168 của Luật này trong các trường hợp sau:

1. Đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu

tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

2. Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

Điều 172. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 168 của Luật này;

2. Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 169 của Luật này.

Mục 3

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 173. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao đất nông nghiệp trong hạn mức, đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đất giao có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;

b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;

c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;

đ) Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 180 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 180 của Luật này thì

được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 168 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 180 của Luật này;

g) Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân;

h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh;

i) Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để đầu tư dự án có mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc xây dựng kinh doanh nhà ở mà có đủ điều kiện theo quy định thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;

b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 183 của Luật này;

c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật dân sự.

đ) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh. Người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất và các khu khác có cùng chế độ sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này.

2. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 173 của Luật này;

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 173 của Luật này.

Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này.

2. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Mục 4

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC KINH TẾ LIÊN DOANH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 176. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;

2. Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

3. Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất;

4. Ngoài các quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này còn được hưởng các quyền theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập; được hưởng các quyền khác ghi trong hợp đồng thuê đất.

Điều 177. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;
- b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 168 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;

b) Thế chấp, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. Người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 183 của Luật này;

- d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

c) Cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất.

Điều 178. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh

1. Tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 177 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế liên doanh được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 177 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất, không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải nộp tiền thuê đất và có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 168 của Luật này trong các trường hợp sau:

a) Tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài;

b) Tổ chức kinh tế liên doanh được thành lập do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Điều 179. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;

b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 168 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;

b) Thế chấp, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 183 của Luật này.

d) Chuyên nhượng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong thời hạn thuê đất, thuê lại đất đối với trường hợp đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê lại.

Điều 180. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 160 và Điều 164 của Luật này;

b) Chuyên quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 168 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

c) Thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

d) Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật Việt Nam;

đ) Cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.

3. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều này thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được chuyên nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:

a) Trong trường hợp chuyên nhượng quyền sử dụng đất người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyên nhượng trong hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất;

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 173 của Luật này và khoản 2 Điều

126 của Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật đất đai, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

c) Trong trường hợp chưa chuyên nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để cập nhật vào sổ địa chính và theo dõi.

4. Trường hợp trong số những người công nhận thừa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế thì những người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để cập nhật vào sổ địa chính và theo dõi.

Sau khi giải quyết xong việc phân chia thừa kế thì cấp Giấy chứng nhận cho người thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì phần thừa kế được giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 181. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đầu xây dựng công trình ngầm được Nhà nước cho thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 168 của Luật này.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 169 của Luật này.

Mục 5

ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 182. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các Điều 183, 184, 185, 186, 187 và 188 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và có hiệu lực kể từ ngày đăng ký.

Điều 183. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau:

- a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;
- b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được xét duyệt, chấp thuận.

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải đảm bảo các điều kiện sau:

- a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;
- b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;
- c) Không vi phạm các quy định của pháp luật đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại theo giá đất được xác định lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

4. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 188 của Luật này.

Điều 184. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất hoặc do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng xã, phường, thị trấn để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính.

Điều 185. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng; trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.

Điều 186. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực

rừng phòng hộ đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số được giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau mười (10) năm kể từ ngày được giao đất.

Điều 187. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;
2. Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;
3. Đối với đất trồng lúa thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 129 của Luật này.

Điều 188. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê được thực hiện như sau:

- a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở chỉ được thực hiện khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở;
- b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với việc chuyển nhượng toàn bộ dự án cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh khi đã hoàn thành việc đầu tư kết cấu hạ tầng đồng bộ theo dự án đã được phê duyệt.

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng phải đáp ứng các điều kiện sau:

- a) Có đủ các điều kiện nêu tại các khoản 1 Điều 182 của Luật này;
- b) Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

Chương XII

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 189. Các thủ tục hành chính về đất đai

1. Các thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:
 - a) Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
 - b) Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
 - c) Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;
 - d) Thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất;
 - đ) Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp không có Giấy chứng nhận, giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 4 Điều 96 của Luật này;
 - e) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
2. Chính phủ quy định các thủ tục hành chính quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 190. Công khai thủ tục hành chính về đất đai

1. Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:
 - a) Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả;
 - b) Thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính;
 - c) Thành phần hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính;
 - d) Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng loại thủ tục hành chính;
 - đ) Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính.
2. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên trang thông tin điện tử cơ sở dữ liệu quốc gia về thủ tục hành chính, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện.

Điều 191. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

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

chức thực hiện thủ tục hành chính tại địa phương; quy định việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan ở địa phương để giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và các thủ tục hành chính khác có liên quan.

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

4. Người sử dụng đất và người khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Chương XIII

GIÁM SÁT, THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1

GIÁM SÁT VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 192. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận về việc quản lý và sử dụng đất đai

1. Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Luật về hoạt động giám sát của Quốc hội, Luật Tổ chức hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân.

2. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam.

Điều 193. Giám sát của cơ quan hành chính về việc quản lý và sử dụng đất đai

1. Chính phủ thực hiện quyền giám sát quản lý, sử dụng đất đai trên phạm vi cả nước. Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Chính phủ thực hiện quyền giám sát quản lý, sử dụng đất đai.

2. Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn địa phương mình quản lý. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường các cấp giúp Ủy ban nhân dân thực hiện giám sát quản lý, sử dụng đất đai.

3. Nội dung giám sát quản lý, sử dụng đất đai

a) Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cấp dưới;

b) Việc chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực

hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

c) Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

4. Việc giám sát được thực hiện theo các hình thức sau:

a) Theo dõi công tác quản lý nhà nước có liên quan đến đất đai thông qua các báo cáo, các công cụ giám sát khác.

b) Tổ chức đoàn giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 194. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Công dân có quyền phản ánh các sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai đến các cơ quan có thẩm quyền thông qua các tổ chức đại diện.

2. Việc phản ánh các sai phạm phải bảo đảm đầy đủ, khách quan, trung thực; không được lợi dụng quyền thực hiện giám sát quản lý, sử dụng đất đai của mình để khiêu nạt, tố cáo không đúng quy định của pháp luật.

Mục 2

THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 195. Thanh tra chuyên ngành đất đai

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

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai tại địa phương.

2. Nội dung thanh tra chuyên ngành đất đai bao gồm:

a) Thanh tra việc quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

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

c) Thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai.

3. Thanh tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

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

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Quyền và nghĩa vụ của trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, quy trình tiến hành thanh tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Điều 196. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hòa giải tranh chấp đất đai.

4. Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

5. Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, chủ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 197. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 96 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết.

2. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 96 của Luật này được giải quyết như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi

kiện theo quy định của Luật Tố tụng hành chính;

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

3. Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 2 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Điều 198. Giải quyết khiếu nại về đất đai

1. Người sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Điều 199. Giải quyết tố cáo về đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.
2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

Điều 200. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai

1. Người nào lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, hủy hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải chuyển sang thuê đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất mà để đất bị lấn, chiếm, thất thoát thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật đối với giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị lấn, chiếm, thất thoát.

3. Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và Điều 201 của Luật này còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà

nước hoặc cho người bị thiệt hại.

4. Chính phủ quy định cụ thể các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và biện pháp xử lý hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Điều 201. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 202. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 203. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, công chức địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau:

a) Đối với vi phạm của công chức địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

Chương XIV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 204. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp đã thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đã trả tiền thuê đất, thuê lại đất cho cả thời gian thuê mà thời gian còn lại ít nhất là năm (05) năm thì tổ chức kinh tế có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 168 của Luật này, hộ gia đình, cá nhân có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 173 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, nay phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này thì có các quyền và nghĩa vụ như trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Trường hợp người đang sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân mà tiền đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh nhưng có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành được xử lý như sau:

a) Trường hợp thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật này thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này và có thời hạn sử dụng đất là bảy mươi (70) năm;

b) Trường hợp thuộc đối tượng là tổ chức kinh tế được giao đất ở để xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê thì thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án;

c) Trường hợp thuộc đối tượng là hộ gia đình, cá nhân thì được sử dụng ổn định lâu dài.

4. Tổ chức kinh tế liên doanh được thành lập do doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế liên doanh

không phải thuê đất và có quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 168 của Luật này. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào tổ chức kinh tế liên doanh.

5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh đã được cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nếu có nhu cầu và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả được trừ dần vào tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành khi hết thời hạn nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được tiếp tục sử dụng và thời điểm tính thời hạn sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 thì thời hạn năm mươi (50) năm được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013;

b) Trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013 thì thời hạn năm mươi (50) năm được tính từ ngày hết thời hạn giao đất.

Điều 205. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2014.

Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

2. Bãi bỏ Điều 4 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản; bãi bỏ Điều 2 của Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật đất đai, Điều 264 của Luật Tổ tụng hành chính.

Điều 206. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này./.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

MỤC LỤC

Chương I	1
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	1
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.....	1
Điều 2. Đối tượng áp dụng	1
Điều 3. Giải thích từ ngữ	1
Điều 4. Nguyên tắc sử dụng đất.....	3
Điều 5. Người sử dụng đất.....	3
Điều 6. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất	4
Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý.....	5
Điều 8. Khuyến khích đầu tư vào đất đai	5
Điều 9. Phân loại đất	5
Điều 10. Căn cứ để xác định loại đất	7
Điều 11. Những hành vi bị nghiêm cấm	7
Chương II	8
QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC VÀ TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI	8
Mục 1	8
QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI	8
Điều 12. Sở hữu đất đai	8
Điều 13. Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất.....	8
Điều 14. Nhà nước quy định hạn mức, thời hạn sử dụng đất.....	8
Điều 15. Nhà nước quyết định thu hồi đất	8
Điều 16. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất	9
Điều 17. Nhà nước định giá đất	9
Điều 18. Nhà nước quyết định chính sách tài chính về đất đai	9
Điều 19. Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.....	9
Điều 20. Cơ quan nhà nước thực hiện đại diện chủ sở hữu về đất đai	9
Mục 2	9
TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI	9
Điều 21. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai	9
Điều 22. Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai	10
Điều 23. Cơ quan quản lý đất đai và tổ chức dịch vụ công về đất đai.....	10
Điều 24. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.....	11
Điều 25. Những bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất	11
Điều 26. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số.....	11

Điều 27. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin về đất đai	12
Chương III	12
ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI	12
Mục 1	12
ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH	12
Điều 28. Địa giới hành chính.....	12
Điều 29. Bản đồ hành chính	13
Mục 2	13
ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI	13
Điều 30. Đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính.....	13
Điều 31. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai	14
Điều 32. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai	14
Điều 33. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất	14
Chương IV	15
QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	15
Điều 34. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	15
Điều 35. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	16
Điều 36. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	16
Điều 37. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia	16
Điều 38. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.....	17
Điều 39. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện	18
Điều 40. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh	20
Điều 41. Trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	21
Điều 42. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	21
Điều 43. Quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	22
Điều 44. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	22
Điều 45. Hoạt động tư vấn quy hoạch sử dụng đất.....	23
Điều 46. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp	23
Điều 47. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	23
Điều 48. Báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	24
Điều 49. Giải quyết một số nội dung phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành.....	25
Chương V	25
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	25
Điều 50. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.....	25
Điều 51. Điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội.....	26
Điều 52. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác	26
Điều 53. Giao đất không thu tiền sử dụng đất.....	26
Điều 54. Giao đất có thu tiền sử dụng đất.....	26
Điều 55. Cho thuê đất.....	27

Điều 56. Chuyển mục đích sử dụng đất	27
Điều 57. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	28
Điều 58. Xử lý một số trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành	29
CHƯƠNG VI	30
THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ	30
Mục 1	30
THU HỒI ĐẤT	30
Điều 59. Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.....	30
Điều 60. Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.....	30
Điều 61. Các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội.....	31
Điều 62. Căn cứ thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội.....	31
Điều 63. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai.....	31
Điều 64. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện.....	32
Điều 65. Thẩm quyền thu hồi đất.....	33
Điều 66. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và để thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội	33
Điều 67. Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án mà Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất	34
Điều 68. Quản lý, sử dụng quỹ đất đã thu hồi	34
Điều 69. Trình tự, thủ tục thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất	34
Điều 70. Trình tự, thủ tục thu hồi đất để giao đất, cho thuê theo hình thức chỉ định chủ đầu tư.....	35
Điều 71. Cường chế thực hiện quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; quyết định thu hồi đất	36
Mục 2	37
BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT	37
Điều 72. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.....	37
Điều 73. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội	37
Điều 74. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại	38
Điều 75. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.....	38

Điều 76. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo.....	39
Điều 77. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở.....	39
Điều 78. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân.....	40
Điều 79. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.....	40
Điều 80. Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất.....	40
Điều 81. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.....	41
Điều 82. Lập và thực hiện dự án tái định cư.....	41
Điều 83. Bố trí tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở.....	42
Điều 84. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đặc biệt.....	42
Mục 3	43
BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT	43
Điều 85. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản và về sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất.....	43
Điều 86. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất.....	43
Điều 87. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi.....	43
Điều 88. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất.....	44
Điều 89. Bồi thường thiệt hại do bị hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất.....	44
Điều 90. Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất.....	45
Chương VII	45
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	45
Mục 1	45
ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	45
Điều 91. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	45
Điều 92. Hồ sơ địa chính.....	46
Mục 2	47
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,	47
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	47

Điều 93. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	47
Điều 94. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận.....	47
Điều 95. Những trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận.....	48
Điều 96. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất	49
Điều 97. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất.....	50
Điều 98. Cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất	53
Điều 99. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao	54
Điều 100. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận	55
Điều 101. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận	55
CHƯƠNG VIII	55
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT	55
Mục 1	55
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI	55
Điều 102. Các khoản thu tài chính từ đất đai	55
Điều 103. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....	56
Điều 104. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.....	56
Điều 105. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....	57
Điều 106. Quỹ phát triển đất	57
Mục 2	58
GIÁ ĐẤT	58
Điều 107. Nguyên tắc định giá đất	58
Điều 108. Khung giá các loại đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh.....	58
Điều 109. Bảng giá đất.....	59
Điều 110. Tư vấn giá đất.....	60
Điều 111. Quyền và trách nhiệm của tổ chức tư vấn giá đất	61
Mục 3	61
ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	61
Điều 112. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất	61
Điều 113. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.....	61
Điều 114. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất	62
Chương IX	63
HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI	63
VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI	63
Điều 115. Hệ thống thông tin đất đai.....	63
Điều 116. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.....	63
Điều 117. Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai.....	63
Điều 118. Dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai.....	64

Điều 119. Trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin đất đai.....	64
Chương X	64
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT	64
Mục 1	64
THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT	64
Điều 120. Đất sử dụng ổn định lâu dài	64
Điều 121. Đất sử dụng có thời hạn	65
Điều 122. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất	66
Điều 123. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.....	67
Mục 2	67
ĐẤT NÔNG NGHIỆP	67
Điều 124. Hạn mức giao đất nông nghiệp.....	67
Điều 125. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.....	69
Điều 126. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.....	69
Điều 127. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích	69
Điều 128. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng.....	70
Điều 129. Đất trồng lúa	71
Điều 130. Đất rừng sản xuất.....	71
Điều 131. Đất rừng phòng hộ	72
Điều 132. Đất rừng đặc dụng.....	72
Điều 133. Đất làm muối	73
Điều 134. Đất có mặt nước nội địa	73
Điều 135. Đất có mặt nước ven biển	73
Điều 136. Đất bãi bồi ven sông, ven biển	74
Điều 137. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại	74
Mục 3	75
ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	75
Điều 138. Đất ở tại nông thôn	75
Điều 139. Đất ở tại đô thị	76
Điều 140. Đất xây dựng khu chung cư	76
Điều 141. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn	76
Điều 142. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp	77
Điều 143. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh	78
Điều 144. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.....	78
Điều 145. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao	79
Điều 146. Đất sử dụng cho khu kinh tế.....	80
Điều 147. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác.....	81

Điều 148. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	82
Điều 149. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.....	83
Điều 150. Đất sử dụng vào mục đích công cộng.....	83
Điều 151. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn	83
Điều 152. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.....	84
Điều 153. Đất cơ sở tôn giáo	84
Điều 154. Đất tín ngưỡng.....	84
Điều 155. Đất xây dựng công trình ngầm	85
Điều 156. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	85
Điều 157. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	85
Mục 4	86
ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	86
Điều 158. Quản lý đất chưa sử dụng.....	86
Điều 159. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.....	86
Chương XI	86
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT	86
Mục 1	86
QUY ĐỊNH CHUNG	86
Điều 160. Quyền chung của người sử dụng đất	86
Điều 161. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.....	87
Điều 162. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất	87
Điều 163. Nhận chuyển quyền sử dụng đất	88
Điều 164. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất	89
Điều 165. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề	90
Điều 166. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất.....	90
Mục 2	90
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT	90
Điều 167. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.....	90
Điều 168. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.....	90
Điều 169. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.....	91
Điều 170. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....	92
Điều 171. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất	92

Điều 172. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm	93
Mục 3	93
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT	93
Điều 173. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.....	93
Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất	95
Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất.....	95
Mục 4	95
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC KINH TẾ LIÊN DOANH SỬ DỤNG ĐẤT	95
Điều 176. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao	95
Điều 177. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam	96
Điều 178. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh.....	97
Điều 179. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.....	97
Điều 180. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam	98
Điều 181. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh thuê đất để xây dựng công trình ngầm.....	99
Mục 5	100
ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT	100
Điều 182. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất	100
Điều 183. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm	100
Điều 184. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	101
Điều 185. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.....	101
Điều 186. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện	101

Điều 187. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.....	102
Điều 188. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê	102
Chương XII	103
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI	103
Điều 189. Các thủ tục hành chính về đất đai.....	103
Điều 190. Công khai thủ tục hành chính về đất đai.....	103
Điều 191. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai	103
Chương XIII	104
GIÁM SÁT, THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI	104
Mục 1	104
GIÁM SÁT VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI	104
Điều 192. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận về việc quản lý và sử dụng đất đai.....	104
Điều 193. Giám sát của cơ quan hành chính về việc quản lý và sử dụng đất đai	104
Điều 194. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.....	105
Mục 2	105
THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI	105
Điều 195. Thanh tra chuyên ngành đất đai.....	105
Điều 196. Hòa giải tranh chấp đất đai.....	106
Điều 197. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai	106
Điều 198. Giải quyết khiếu nại về đất đai	107
Điều 199. Giải quyết tố cáo về đất đai.....	107
Điều 200. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai.....	107
Điều 201. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai	108
Điều 202. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai	108
Điều 203. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính.....	108
Chương XIV	109
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	109
Điều 204. Điều khoản chuyển tiếp.....	109
Điều 205. Hiệu lực thi hành	110
Điều 206. Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành.....	110

CHÍNH PHỦ

Dự thảo
LUẬT ĐẤT ĐAI
(SỬA ĐỔI)

Hà Nội, tháng 01 năm 2013